

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-22961-LOCH-2/2016
Заводни број: 350-908/2016
28.09.2016. године
Обреновац

Одељење за урбанизам и комунално-грађевинске послове, Одсек за спровођење поступка обједињене процедуре Управе ГО Обреновац, поступајући по захтеву **Милутиновић Петра** из [REDACTED], поднетом преко пуномоћника Ковачевић Слободана из [REDACTED], за издавање локацијских услова **за реконструкцију и надградњу стамбено-пословног објекта**, категорије Б, класификационих бројева 111 021 и 122 011, на кат. парцели бр. **86 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 реконструкцију и надградњу стамбено-пословног објекта, категорије Б, класификационих бројева 111 021 и 122 011, на кат. парцели бр. **86 КО Обреновац**.

Бруто развијена грађевинска површина предметног објекта износи 294,26 м².

Плански основ за издавање локацијских услова јесте План измена и допуна Плана детаљне регулације централне зоне Обреновца («Сл. лист града Београда», бр. 17/2006 и 17/2007).

II. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела бр. **86 КО Обреновац** је површине 00.05.69 ха и има третман грађевинског земљишта и испуњава услов да представља грађевинску парцелу.

Предметна парцела има директан излаз на јавну саобраћајну површину ул. Краља Петра I, која се у катастарском оперативном води као кат. парцела бр. 643 КО Обреновац.

Увидом у копију плана бр. 952-04-182/2016 од 15.09.2016. године на кат. парцели бр. 86 КО Обреновац евидентиран је стамбено-пословни објекат означен бројем 1 у наведеној копији плана, који има одобрење за употребу и предмет је реконструкције и надградње. Такође евидентиран је и један стамбени објекат означен бројем 2, преузет из зељишне књиге и један стамбени објекат означен бројем 3, изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.

Увидом у идејно решење на предметној парцели евидентиран је предметни стамбено-пословни објекат, један стамбени и два помоћна објекта. Постојећи објекти улазе у обрачун урбанистичких параметара.

III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На основу Плана измена и допуна Плана детаљне регулације централне зоне Обреновца («Сл. лист града Београда», бр. 17/2006 и 17/2007) кат. парцела бр. **86 КО Обреновац** се налази у зони III, блоку 10г, предвиђеном за делатности са становањем.

Параметри за наведену зону су: коефицијент изграђености до 2.2; коефицијент заузетости до 65%; максимална спратност П+3+Пк.

Положај зграде одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела. Положај грађевинске линије приказан је у графичком прилогу из Плана претежне намене, поделе на зоне и регулационо-нивелационог плана важећег плана.

Дозвољава се надградња предметног објекта на удаљености која је приказана у оквиру идејног решења.

За растојања мања или једнака 2м од међе, објекти на бочним фасадама не могу имати прозорске отворе стамбених просторија, пословних просторија и атељеа, већ само помоћних просторија са минималним парапетом 1.8 м.

За растојања објекта једнака или мања од 4м објекти на бочним фасадама не могу имати прозорске отворе стамбених просторија, пословних просторија и атељеа, већ само помоћних просторија са минималним парапетом 1.8 м. За растојања већа од 4м дозвољено је и отварање отвора стамбених просторија.

Изградња објекта на граници са бочном суседном парцелом, могућа је уколико сусед поседује објекат на истој заједничкој граници парцеле, када се и нови објекат може градити на граници парцеле али у дужини изграђеног суседног објекта, а на осталом делу парцеле објекат се мора поставити на удаљености од границе парцеле прописаној за зону, при чему нови објекат може имати пуну планирану висину независну од висине суседног објекта.

Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, и сл.) чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити линију тротоара:

- максимално 0,6 м од грађевинске линије, ако је тротоар мањи од 3,5 м, и то максимално на 40% површине уличне фасаде, и на минималној висини од 3.2 м изнад тротоара,
- максимално 0.8м ако је тротоар већи од 3,5 м, а ширина улице већа од 12 м, и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3.2м изнад тротоара,
- линија олука, односно крова, према улици не сме прећи линију венца.

Нису дозвољени испусти, осим фасадне пластике, ван грађевинске линије на делу објекта према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.

Препорука је изградња косих кровних равни (класични коси кровови, мансардни кровови и лучни кровови). Максимални нагиб кровних равни је 35°. Простор испод кровне конструкције може бити тавански простор или поткровље. Поткровље је тавански простор са дефинисаним надзитком у циљу добијања комфорнијег корисног простора. Максимална висина надзитка за поткровне етажне је 1,6м. Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров, уписан у полукруг. Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа. Даје се могућност формирања галерије у простору поткровља уколико то

геометрија крова дозвољава. Минимална висина простора који се користи као галерија је 2.20 м. За осветљење простора галерије могу се користити искључиво коси кровни прозори. На новопланираним крововима поткровља могу се формирати кровне баце. Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2,20 м. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде. У зонама града где преовлађују објекти са нагибом кровних равни према улици код новопланираних стамбених објеката условљава се иста оријентација кровних равни.

Атмосферске падавине одводити са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну парцелу, а не на суседне парцеле.

Надограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним парцелама. Надградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама.

За постојеће објекте који се задржавају, паркирање се решава према просторним могућностима парцеле.

IV. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

Електроенергетска мрежа: Предвиђено је коришћење постојећег прикључка на електроинсталације без повећања капацитета.

Водовод и канализација: Предвиђено је коришћење постојећег прикључка на водоводну и канализациону мрежу без повећања капацитета.

Топловод: Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране ЈКП "Топловод" Обреновац, број 2016-5783/2 од 22.09.2016. године.

Пројектовање, реконструкцију и надградњу 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. 952-04-182/2016 од 15.09.2016. године;

2. Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране ЈКП "Топловод" Обреновац, број 2016-5783/2 од 22.09.2016. године.
3. План намене површина из План измена и допуна Плана детаљне регулације централне зоне Обреновца («Сл. лист града Београда», бр. 17/2006 и 17/2007);
4. Главна свеска и идејно решење урађени од стране предузећа „VOLKOM 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 10.964,00 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, „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