

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.011/8722-284;факс:011/8721-165
Обреновац ул.Вука Караџића бр.74
I-03 број 350-540/2015
02.02.2016. године
Обреновац

Одељење за урбанизам и комунално-грађевинске послове, Одсек за спровођење поступка обједињене процедуре, Управе ГО Обреновац, поступајући по захтеву Јовић Зорана из Обреновца, ул. Краља Милутина бр. 23, 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. 285/14 КО Мислођин, 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 89/15) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу стамбеног објекта, категорије А, класификационог броја 111 011, и сенгруб јаме, категорије Г, класификационог броја 222 330 на катастарског парцели број **285/14 КО Мислођин**.

Бруто развијена грађевинска површина предметног објекта износи 48,07 м2.

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. **285/14 КО Мислођин** је површине 00.04.61 ха и има третман грађевинског земљишта.

Предметна парцела има индиректан излаз на јавну саобраћајну површину преко кат. парцела бр. **285/15, 285/11 и 285/9 све КО Мислођин**, које се у Евиденцији (бази података) о некатегорисаним путевима на подручју Градске општине Обреновац воде као некатегорисани путеви и преко кат. парцеле бр. **283/7 КО Мислођин**, која се у катастарском оперативу води као некатегорисани пут.

Увидом у копију плана бр. 953-1/2015-1305 од 23.12.2015. године на кат. парцели бр. **285/14 КО Мислођин** нема евидентираних објеката.

Увидом у идејно решење на предметној парцели евидентиран је бетонски плато који се задржава и није предмет ових локацијских услова.

III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На основу Просторног плана градске општине Обреновац («Службени лист града Београда» бр. 30/13), утврђено је да се катастарска парцела бр. **285/14 КО Мислођин** налази у грађевинском реону центра насеља и испуњава услов да представља грађевинску парцелу.





Изградња стамбеног објекта могућа је према следећим правилима:

Урбанистички показатељи на грађевинском земљишту у центру насеља јесу:

- макс. индекс изграђености 0,6
- макс.индекс заузетости 40%
- макс. спратност П+2+Пк (Пс)
- мин. % зелених површина 30%
- број ПМ 1 по стану

Грађевинску линију поставити на минимум 5м у односу на кат. парцелу бр. **285/15 КО Мислођин**. Минимално растојање од бочног суседног објекта - 4,0м.

Минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:

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

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле - $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0м).

Нови објект се може градити на мањем растојању или без растојања до границе суседне кат. парцеле, уз претходно прибављену сагласност власника, односно корисника исте. За изградњу предметног објекта на удаљености приказаној на ситуацији, која је саставни део приложеног идејног решења, потребно је уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити сагласност власника КП 285/8 КО Мислођин, уз доказ о праву својине на истој.

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, докати, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице...

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

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

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

- на равном терену - кота приземља нових објекта 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 1,20м 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

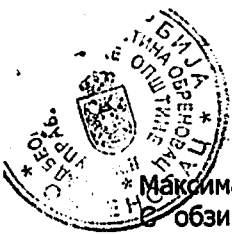
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену - кота приземља може бити максимално 0,20м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекта).

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60м 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.

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 см.

За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре - кровне баце. На једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне баце је 260 см од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баца је 30% површине основе крова. Облик и ширина баце 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.

На основу тематске карте "Инжењерско геолошка документација за израду урбанистичких услова за гасификацију подручја Мала Моштаница, Барич, Мислођин и Јасенак", кат. парцела бр. **285/14 КО Мислођин** се већим делом налази у зони **умиреног клизишта**. За изградњу предметног објекта уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити елаборат геолошких испитивања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. Гласник" РС 88/11). Изградња је могућа уколико се заштитним мерама предвиђеним елаборатом, а које се односе само на предметну катастарску парцелу, могу испунити основни захтеви за изградњу и коришћење објекта.

IV. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

Електроенергетска мрежа: Технички услови Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, број 3200, СЈ, ЕО-2/16 од 12.01.2016. 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 1500-84/1 од 06.01.2015. 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: У овом делу насеља не постоји топоводна 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 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.

Прилази до објеката морају се извести на начин који омогућава несметано 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, изградња предметних објеката мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења у складу са законском регулативом из тих области.

Саставни део ових локацијских услова су:

1. Копија плана парцеле бр. 953-1/2015-1305 од 23.12.2015. године;
2. Копија плана водова бр. 956-01-96/2015 од 23.12.2015. године;
3. Технички услови Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, број 3200, СЈ, ЕО-2/16 од 12.01.2016. године;
4. Положај комуналне инфраструктуре и технички услови за пројектовање и прикључење стамбеног објекта, које је издало ЈКП "Водовод и канализација" Обреновац, број 1500-84/1 од 06.01.2015. године.
5. План намене простора из Просторног плана градске општине Обреновац («Службени лист града Београда» бр. 30/13);
6. Инжењерскогеолошка карта из Инжењерско-геолошке документације за израду урбанистичких услова за гасификацију подручја М. Моштаница, Барич, Мислођин и Јасенак, коју је израдио Геозавод- предузеће Завод за хидрогеологију и инжењерску геологију;
7. Главна свеска и идејно решење урађени од стране привредног друштва "AGRIPPA" д.о.о. из Обреновца, ул. Вука Караџића бр. 79, главни пројектант: Биљана Ж. Бељинац, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 Ф540 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, Оператору дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" 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 Боковић, дипл.просторни планер



Боковић