



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 350-486/2015**  
15.01.2016. године  
Обреновац

Одељење за урбанизам и комунално-грађевинске послове, Одсек за спровођење поступка обједињене процедуре Управе ГО Обреновац решавајући по захтеву **Куреш Надежде** из Обреновца, ул. Милоша Обреновића бр. 116, за издавање локацијских услова за санацију и доградњу стамбеног објекта, категорије Б, класификационог броја 111 021, на кат. парцели бр. **617/1 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, 132/14 145/14), 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 санацију и доградњу стамбеног објекта, категорије Б, класификационог броја 111 021, на катастарској парцели број **617/1 КО Обреновац**.

Бруто развијена грађевинска површина предметног објекта износи 108,44 м<sup>2</sup>.

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. **617/1 КО Обреновац** је површине 00.07.38 ха и има третман грађевинског земљишта и испуњава услов да представља грађевинску парцелу.

Предметна парцела има директан излаз на јавну саобраћајну површину ул. Милоша Обреновића, која се у катастарском оперативу води као кат. парцела бр. 642/1 КО Обреновац, и ул. Нову, која се у кат. оперативу води као кат. парцела бр. 1585/30 КО Обреновац.

Увидом у копију плана бр. 953-1/2015-1211 од 17.11.2015. године на кат. парцели бр. 617/1 КО Обреновац евидентирана су четири објекта. Објект означен бројем 1 је стамбени објекат преузет из земљишне књиге, објект означен бројем 2 је зграда пословних услуга изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта, објект означен бројем 3 је породична стамбена зграда изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта и објект означен бројем 4 је изграђен без одобрења за градњу.

Увидом у идејно решење на утврђено је да је предмет локацијских услова део објекта који је означен бројем 1 у копији плана бр. 953-1/2015-582 од 19.05.2015. године.

Радови предвиђени идејним решењем су изведени, односно објекат који је предмет ових услова је изграђен на основу члана 143. Закона о планирању и изградњи.

Објект означен бројем 3 у копији плана је уклоњен због великог степена оштећења услед мајских поплава 2014. године.





### III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Кат. парцела бр. **617/1 КО Обреновац** се делом налази у зони I, блоку За1 предвиђеном за делатности са становањем, а делом у зони II, блоку За2, предвиђеном за становање са делатностима.

Део парцеле на коме се предвиђа санација и доградња предметног објекта се налази у зони I, блоку За1. Параметри за наведену зону су: коефицијент изграђености до 1.8; коефицијент заузетости до 60%.

Приликом реализације нове изградње на парцелама са више постојећих објеката различитих власника, право свих власника на изградњу нове БРГП пропорционално је њиховом процентуалном учешћу у постојећој легалној БРГП свих објеката на парцели. Право свих власника на изградњу нове БРГП може са регулисати и на други начин, уколико се и како се договоре сви сувласници објеката, односно сукорисници парцеле.

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.

Нови дворишни објекти ове зоне могу имати максималну висину кровног венца 12м, и не смеју бити сагледиви са улице Милоша Обреновића.

Минимално растојање између објеката је 4.0м, односно минимално растојање слободностојећег објекта од границе са бочном суседном парцелом је 2.0 м. У изузетним случајевима ова растојања могу бити и мања уколико постоји сагласност суседа на такву изградњу.

За растојања мања или једнака 2м 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 објеката 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. Изузетак чине објекти дворишног крила на парцелама које су уже од 10м где се ово растојање смањује на 3м.

Могуће је планирање и изградња више објеката (зграда) на једној парцели. Ако се планира више објеката на парцели укупни капацитети за изградњу парцеле се не могу прекорачити и морају се испоштовати сви други услови везани за растојања објеката од граница парцеле.

Изградња објекта на граници са бочном суседном парцелом, могућа је:

- у зонама условљеним планом осим кад је сусед по претходним прописима морао нови објекат да удаљи од границе парцеле, у ком случају се објекат мора удаљити на минимум 2,0 м од границе парцеле.

- 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 или

-у другим случајевима уколико постоји сагласност суседа на такву изградњу.

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

Кота приземља објеката може бити максимум 1,2 м виша од нулте коте.

Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од нулте коте.



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

Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним парцелама. Доградњом 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.

**На основу података о положају инфраструктуре и услова за израду пројектне документације за предметни објекат, бр. 2015-6867/2 од 29.12.2015., које је издало ЈКП "Топловод", утврђено је да исти належе преко инсталација секундарног цевовода, деоница ТП-13/53-151.382/Ø76,1x2,9. Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи потребно је доставити доказ да је поменути секундарни цевовод измештен.**

#### **IV. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ**

**Електроенергетска мрежа:** Технички услови Оператора дистрибутивних система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, број 3200, ЗМ, ЕО-341/15 од 04.01.2016. године;

**Водовод и канализација:** Положај комуналне инфраструктуре и технички услови за пројектовање и прикључење санираног и дограђеног стамбеног објекта, које је издало ЈКП "Водовод и канализација" Обреновац, број 1500-82/1 од 29.12.2015. године.

**Топловод:** На основу података о положају инфраструктуре и услова за израду пројектне документације за предметни објекат на КП 617/1 КО Обреновац, бр. 2015-6867/2 од 29.12.2015., које је издало ЈКП "Топловод", утврђено је да предметни објекат належе преко инсталација секундарног цевовода, деоница ТП-13/53-151.382/Ø76,1x2,9. У овом тренутку се не могу издати услови за прикључење за изграђени-дограђени део објекта, јер је исти налегао на секундарну мрежу топлотне подстанице ТП-13. Неопходно је изместити поменути секундарни цевовод, према наведеним условима ЈКП "Топловод". Прикључење за предметни објекат биће решено након измештања секундарних инсталација, у редовној процедури прибављања решења за прикључење.

**Пројектовање, санацију и доградњу предметног објекта извести у свему у складу са техничким нормативима и законском регулативом из ове области.**

#### **V. МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

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, системе 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. 37/88 и 48/94); 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. 953-1/2015-1211 од 17.11.2015. године;
2. Копија плана водова бр. 956-01-87/2015 од 18.11.2015. године;
3. Технички услови Оператора дистрибутивних система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, број 3200, ЗМ, ЕО-341/15 од 04.01.2016. године;
4. Положај комуналне инфраструктуре и технички услови за пројектовање и прикључење санираног и дограђеног стамбеног објекта, које је издало ЈКП "Водовод и канализација" Обреновац, број 1500-82/1 од 29.12.2015. године.
5. Подаци о положају инфраструктуре и услова за израду пројектне документације за предметни објекат на КП 617/1 КО Обреновац, бр. 2015-6867/2 од 29.12.2015., које је издало ЈКП "Топловод"
6. План намене површина из План измена и допуна Плана детаљне регулације централне зоне Обреновца («Сл. лист града Београда», бр. 17/2006 и 17/2007)
7. Главна свеска и идејно решење урађени од стране предузећа "ARCHISTAR" д.о.о. из Београда, ул. Петра Коњовића бр. 12в, главни пројектант: Данијела Р. Пецовић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 5323 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 динара по тарифном броју 7.2. Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист града Београда" бр. 50/14, 77/14 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, ЈКП "Топловод" и објављују се на званичној интернет страници Градске општине Обреновац

ШЕФ ОДСЕКА

Златко Миловановић, дипл.инж.арх

*З. Миловановић*

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Весна Пековић, дипл.просторни планер



*В. Пековић*