

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-12326-LOC-1/2016**

**Заводни број: 350-588/2016**

05.07.2016. 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 **Томић Гордане** из [REDACTED], преко пуномоћника Максимовић Драгана из [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, категорије Б, класификационог броја 111 021, на кат. парцели бр. **403/4 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 изградњу стамбеног објекта, категорије Б, класификационог броја 111 021, на кат. парцели бр. **403/4 КО Обреновац**.

Бруто развијена грађевинска површина предметног објекта износи 323,60 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. **403/4 КО Обреновац** је површине 00.03.76 ха и има третман грађевинског земљишта и испуњава услов да представља грађевинску парцелу.

Предметна парцела има директан излаз на јавну саобраћајну површину ул. Кнез Михајлову, која се у катастарском оперативном води као кат. парцела бр. **402 КО Обреновац**.

Увидом у копију плана бр. 952-04-95/2016 од 10.06.2016. године на кат. парцели бр. **403/4 КО Обреновац** евидентиран је стамбени објекат преузет из земљишне књиге.

Увидом у идејно решење на предметној парцели евидентирани су стамбени објекат, помоћни објекат и надстрешница предвиђени за рушење, као и пословни објекат-рибарница који се задржава. Постојећи објекти нису предмет ових локацијских услова. Површине постојећих објеката који се задржавају улазе у обрачун остварених урбанистичких параметара.

### III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Кат. парцела бр. **403/4 КО Обреновац** се налази у зони II, блоку 662, предвиђеном за становање са делатаностима.

Параметри за наведену зону су: коефицијент изграђености до 1.5; 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.

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 парпетом 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 парпетом 1.8 м. За растојања већа од 4м дозвољено је и отварање отвора стамбених просторија.

На основу наведеног уз захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу предметног објекта у складу са приложеним идејним решењем потребно је доставити сагласност власника суседних кат. парцела бр. 403/2, 404 и 405/1 све КО Обреновац за изградњу на међи.

При изградњи објеката на међи не сме се угрозити статичка стабилност суседних објеката.

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.

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

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

Код нових објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена –пословање, кота улаза може бити максимално 0,2 м виша од нулте коте (коте прилаза), при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

За новопланиране стамбене објекте 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.

Паркирање регулисати у границама парцеле по стандарду 1 стан / 1 ПМ.

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

**Електроенергетска мрежа:** Технички услови Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., Београд, број 85110, АИ, ЕО-151/16 од 01.07.2016. 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 30-48/1 од 23.06.2016. године.

**Топловод:** Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране ЈКП "Топловод" Обреновац, број 2016-3065/2 од 22.06.2016. године.

**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 – палеонтолошко или минералношко – 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. 952-04-95/2016 од 10.06.2016. године;
2. Копија плана водова бр. 952-04-95/2016 од 13.06.2016. године;
3. Технички услови Оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., Београд, број 85110, АИ, ЕО-151/16 од 01.07.2016. године;
4. Положај комуналне инфраструктуре и технички услови за пројектовање и прикључење стамбеног објекта, које је издало ЈКП "Водовод и канализација" Обреновац, број 30-48/1 од 23.06.2016. године;
5. Услови за пројектовање и прикључење, издати од стране ЈКП "Топловод" Обреновац, број 2016-3065/2 од 22.06.2016. године.
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 "МАКСИМОВИЋ ИНЖЕЊЕРИНГ Д и А" д.о.о. из Обреновца, ул. Вука Караџића бр. 88, главни пројектант: Жељко Д. Недељковић, дипл. инж. грађ., бр. лиценце 300 5168 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, „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