



Република Србија
Град Београд
Градска општина Обреновац
Управа ГО Обреновац
Одељење за урбанизам и
комунално-грађевинске послове
Одсек за урбанизам
I-01 број 350-23/2015
тел.011/8725-440;факс:011/8721-165
Обреновац ул.Вука Караџића бр.74
vesna.djokovic@obrenovac.org.rs
05.02.2015.год

**ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: КАНЦЕЛАРИЈА ЗА ПОМОЋ И ОБНОВУ
ПОПЛАВЉЕНИХ ПОДРУЧЈА, Београд, Немањина бр. 11**

ПОВОД ЗАХТЕВА: Могућност изградње на кат. парцели бр.1457/1 КО Обреновац

**ПРИЛОГ: Копија плана бр. 953-1/2015-61 издата 23.01.2015. године од стране РГЗ,
Служба за катастар непокретности Обреновац**

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
За катастарску парцелу бр. 1457/1 КО Обреновац

ПРАВНИ ОСНОВ	Члан 53. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13 и 132/14) и Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Службени гласник РС" бр. 3/2010)
ПЛАНСКИ ОСНОВ	План генералне регулације за део насеља Звечка, Рвати, Петлово брдо и Забрежје у Обреновцу ("Сл.лист града Београда" бр. 33/07 и 14/08)
МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА	На основу Плана генералне регулације за део насеља Звечка, Рвати, Петлово брдо и Забрежје у Обреновцу ("Сл.лист града Београда" бр. 33/07 и 14/08), кат. парцела бр. 1457/1 КО Обреновац се већим делом налази у зони 1.2 предвиђеној за становање великих густина . Мањи део предметне парцеле је намењен за проширење јавне саобраћајне површине, попречног профила 8-8 , а у складу са Планом саобраћаја из поменутог плана и датих аналитичких



тачака.

На основу Синхрон плана инфраструктуре из Плана генералне регулације за део насеља Звечка, Рвати, Петлово брдо и Забрежје у Обреновцу ("Сл.лист града Београда" бр. 33/07 и 14/08), **на предметној парцели је евидентиран постојећи примарни вод топловода и топлотна подстанациа.**

Доминантна намена је становање док се поједине парцеле могу наменити компатибилним наменама.

Компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти.

Минимално растојање између грађевинске линије и планиране регулационе линије за нови објекат је 5,0м.

У зони у којој постоје изграђени објекти растојање грађевинске линије од регулационе утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (више од 50%).

Препарцелација и парцелација

Новоформиране парцеле треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилагођен терену, планираној намени и типу изградње. Поделом се не могу формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине и начина градње у односу на непосредно окружење односно планирани тип изградње.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши у оквиру граница парцеле, уз одговарајући приступ на јавну површину новоформираних парцела.

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне или више парцела се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новоформираних парцела обухвата све парцеле које се спајају.

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је

- 300 m², а минимална ширина парцеле 10м.

- минимална површина грађевинске парцеле за изградњу двојног објекта је 400(два по 200м²),

-а минимална ширина 16(2X8)метара. Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објекта у непрекинутом низу је 150м²,а минимална ширина је 5м.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта је 600 m², а најмања ширина 12 метара.

На истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и више објеката према условима за одређену зону градње, у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену грађевинску парцелу уз поштовање грађевинских линија и међусобне удаљености изграђених објеката

Урбанистички параметри за наведену зону су:

-максимални степен заузетости 45%

-максимални индекс изграђености 2,4

-максимална спратност П+5



-највећа висина слемена 22м.

Удаљеност објеката већих од П+2+Пк од бочне границе парцеле са обе стране износи најмање 2.5 м

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог слободностојећег објекта спратности до П+2+Пк од границе са суседном парцелом је:

- 1,5 m на делу бочног дворишта према даљем суседу,
- 2,5 m на било ком другом делу дворишта.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог двојног објекта, односно завршног објекта у низу од границе са суседном парцелом је 2.5м.

Нови објекат се може градити без растојања до границе суседне парцеле, односно као двојни објекат или објекат у низу, уколико је објекат на суседној парцели изграђен до границе грађевинске парцеле, у дужини суседног објекта.

Нови објекат се може градити на растојању мањем од прописаног растојања или без растојања до границе суседне парцеле, односно као први двојни објекат или објекат у низу и уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле.

На калканском зиду објекта према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:

- 2,5 m или више, дозвољени су наспрамни отвори стамбених просторија,
- између 1,5 и 2,5 m, дозвољени су отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180 cm,
- мање од 1,5 m, нису дозвољени никакви наспрамни отвори.

На калканском зиду новог објекта у низу односно новог удвојеног објекта који је на граници парцеле обавезна је изградња светларника.

На калканском зиду новог објекта у низу односно новог удвојеног објекта према суседном постојећем објекту на граници парцеле, а који има изграђен светларник, обавезна је изградња симетричног светларника.

У приземљу објекат не може имати конзолне испусте.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата и виших спратова могу да пређу грађевинску линију (рачунајући до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1,20 м на делу објекта према предњем дворишту и то ако је ширина тротоара мања од 3,0 м само до регулационе линије, а у случају када ширина тротоара износи 3,00 м и више могу да пређу над јавну површину, односно да пређу регулациону линију највише 0,90 м.
- 0,60 м на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе парцеле минимум 2,50 м;
- 1,50 м на делу објекта према задњем дворишту ако је растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле најмање 5,00 м.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то тако да кота приземља објекта или доградње објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног пута, а може бити виша од коте тротоара за највише 0,90 м. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2 м, савладава се унутар



објекта.

Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,90 m могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Могу се градити коси, лучни и мансардни кровови а није дозвољена изградња равних кровова.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни косих кровова је 35 степени. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 m на две дуже наспрамне стране објекта рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Поткровну етажу решавати у једном нивоу.

За осветљење новог корисног простора у таванима или поткровљима по правилу користити прозоре постављене у равни крова, али је дозвољено и постављање вертикалних кровних прозора - кровних баца и то тако да на једном објекту може бити само један ред кровних баца и то на истој висини, а на максимално 50% дужине објекта. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама. Простор под мансардним кровом мора се решити у једној етажи, не сме имати препусте или на други начин изаћи ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Мансардни кров пројектовати тако да је уписан у полукруг. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240 cm.

У оквиру грађевинске парцеле намењене породичном становању а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле, могу се поред стамбеног изграђивати и помоћни објекти корисне површине до 30m², пратећег садржаја који су у функцији становања, односно чија намена не угрожава становање (гараже, летње кухиње, оставе, занатске радионице и сл.).

Објекти пратећег садржаја могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од 1,5 м од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници нових стамбених или стамбено пословних објеката свих врста по правилу обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг или гаражно место на један стан односно на један стамбено пословни апартман или другу јединицу. За вишепородичне стамбене или стамбено-пословне објекте препоручује се да најмање једна половина паркинг места буде смештена у гаражи.

Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи породичног стамбеног објекта уколико је грађевинска линија на растојању од регулационе линије минимално 5,0 м или у засебном помоћном објекту у дворишном делу парцеле.



	Паркинг место је минималне величине 2,5 м x 5,0 м, а манипулативни простор минималне ширине 5,0 м.
--	--

СМЕРНИЦЕ	<p>Ова информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе. За изградњу објекта, потребно је прибавити локацијске услове и грађевинску дозволу у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13 и 132/14).</p> <p>У складу са чланом 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Службени гласник РС" бр. 3/2010), на основу ове информације о локацији могуће је, од надлежних органа и организација, прибавити техничке и посебне услове за планирану изградњу.</p> <p>У циљу образовања једне или више грађевинских парцла у оквиру једне или више катастарских парцела, на основу чл.65 и чл.66 Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13 и 132/14) израђује се пројекат препарцелације и парцелације.</p> <p>Пројекат парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта парцелације јесте и пројекат геодетског обележавања.</p> <p>Израдом пројекта парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке.</p> <p>За потврду пројекта парцелације, потребно је обратити се Одељењу за урбанизам и комунално-грађевинске послове Одсеку за урбанизам ГО Обреновац</p>
----------	--

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	<ul style="list-style-type: none"> - Копија плана бр. 953-1/2015-61 издата 23.01.2015. године од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Обреновац - План намене површина из Плана генералне регулације за део насеља Звечка, Рвати, Петлово брдо и Забрежје у Обреновцу ("Сл. лист града Београда" бр. 33/07 и 14/08) - План јавног земљишта из Плана генералне регулације за део насеља Звечка, Рвати, Петлово брдо и Забрежје у Обреновцу ("Сл. лист града Београда" бр. 33/07 и 14/08) - Синхрон план инфраструктуре из Плана генералне регулације за део насеља Звечка, Рвати, Петлово брдо и Забрежје у Обреновцу ("Сл. лист града Београда" бр. 33/07 и 14/08) - План саобраћаја са аналитичким тачкама из Плана генералне регулације за део насеља Звечка, Рвати, Петлово брдо и Забрежје у Обреновцу ("Сл. лист града Београда" бр. 33/07 и 14/08)
------------------	---

Обрадила:
 Душица Сретеновић, дипл. инж.арх.

Душица Сретеновић



НАЧЕЛНИК:
 Весна Ђоковић, дипл.просторни планер

Весна Ђоковић

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1:1000

Катастарска парцела број: 1457/1



Да је ова копија плана верна своме оригиналу и последњем стању у кат. операту,

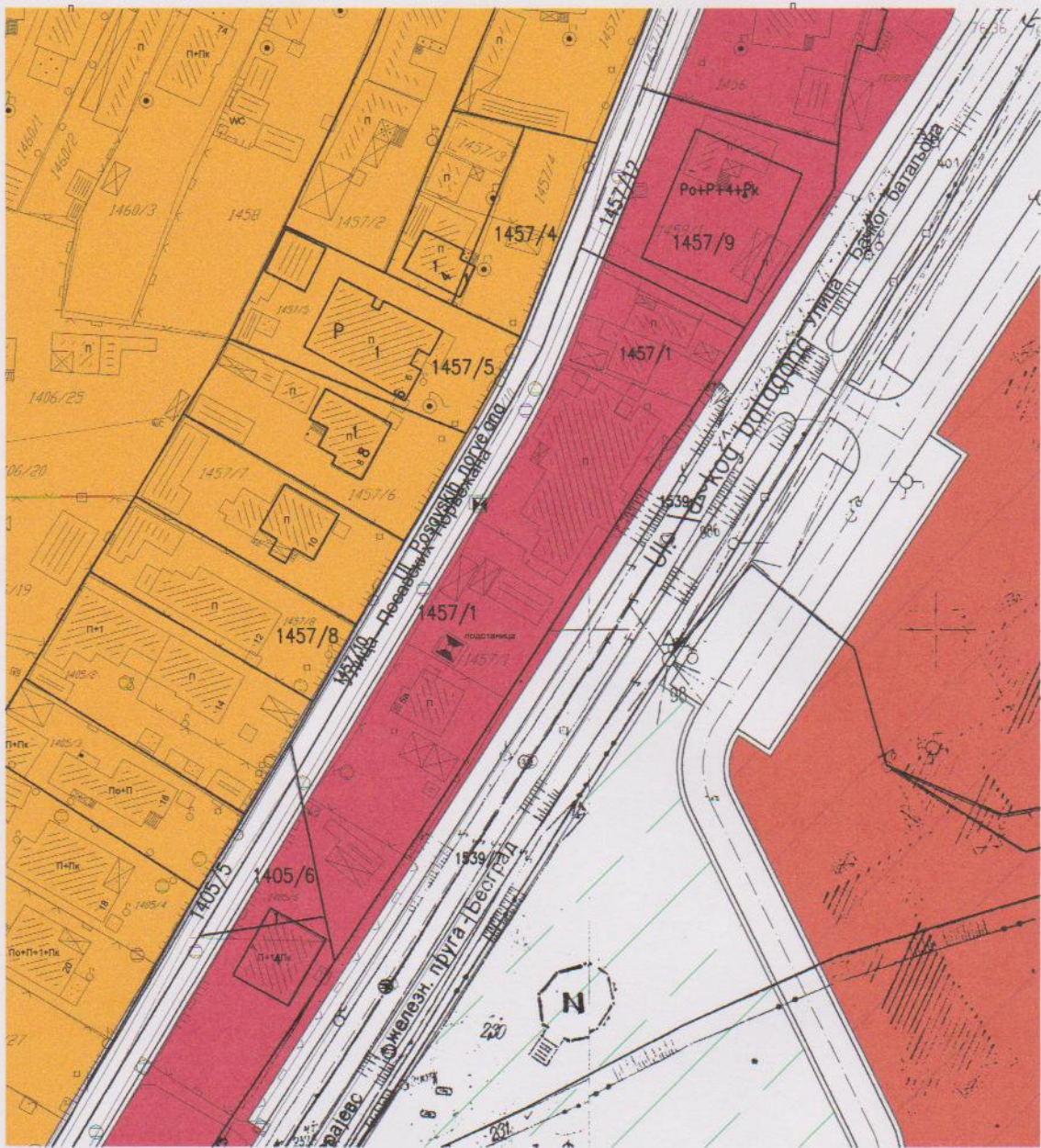
Ископирао др. Миловањковић

у Обреновцу 23.01.2015. год.




































Начелник:

Срђан



ЛЕГЕНДА:

	ГРАНИЦА ПГР-а
ЗОНА 1	СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА
	ТИП 1.1
	ТИП 1.2
ЗОНА 2	СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
	ТИП 2.1
	ТИП 2.2
ЗОНА 3	СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА
	
ЗОНА 4	ТРГОВИНА, УСЛУГЕ, ПОСЛОВАЊЕ
	
	ПОСЕБНА НАМЕНА
ЗОНА 5	ТУРИЗАМ, ПРАТЕЋЕ КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ, СПОРТ, РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС
	
ЗОНА 6	УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
	
ЗОНА 7	ЈАВНИ ОБЈЕКТИ: ШКОЛА, ВРТИЋ, ДОМ ЗДРАВЉА ...
	
ЗОНА 8	ИНДУСТРИЈА
	
ЗОНА 9	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ
	
	ФАБРИКА ВОДЕ
	ГРОБЉЕ
	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
	КАНАЛ
	ПЕШАЧКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ
	ДАЛЕКОВОДИ

	ОСНОВНА ШКОЛА
	ДЕЧИЈИ ВРТИЋ
	СУД
	СПОРТСКО-КУЛТУРНИ ЦЕНТАР
	ФАБРИКА ВОДЕ
	КАПЕЛА ГРОБЉА
	ВЕТЕРИНАРСКА СТАНИЦА
	ТРАФО СТАНИЦА
	ПОШТА
	ДОМ ЗДРАВЉА
	ЦРКВА
	ВОЈНИ ПОЛИГОН
	ИНД. КОМПЛЕКС "НАША ШКОЛА"
	БЕНЗИНСКА ПУМПА

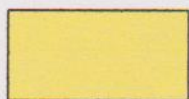




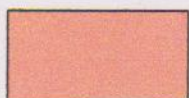
ЛЕГЕНДА:



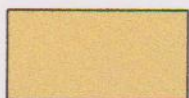
ГРАНИЦА ПГР-а



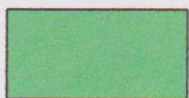
ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ



ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНУ НАМЕНУ



ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНАЛНЕ ОБЈЕКТЕ



ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ И ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ





ЛЕГЕНДА:



ГРАНИЦА ПГР-а

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА



Постојећи водовод



Планирани водовод



Постојећа фекална канализација



Планирана фекална канализација



Постојећа кишна канализација



Планирана кишна канализација

ТОПЛОВОД



Постојећи примарни вод



Планирани примарни вод



Планирани магистрални вод

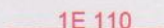


Планирана топлотна подстанција

ЕЛЕКТРО ИНСТАЛАЦИЈЕ



Далековод



Далековод 110kV



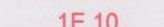
Трафо станица 35/10kV



Трафо станица 10/0,4kV



Далековод 35kV



Вод 10kV



Планирани вод 10kV



Планирана трафо станица

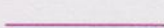


Планирана трафо станица 10/0,4kV



Планирани далековод 35/10kV

ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ



Подземни мрежни ТТ кабл



Подземни разводни ТТ кабл



Надземни мрежни ТТ кабл



Међумесни оптички ТТ кабл



Међумесни коаксијални ТТ кабл



Међумесни симетрични ТТ кабл

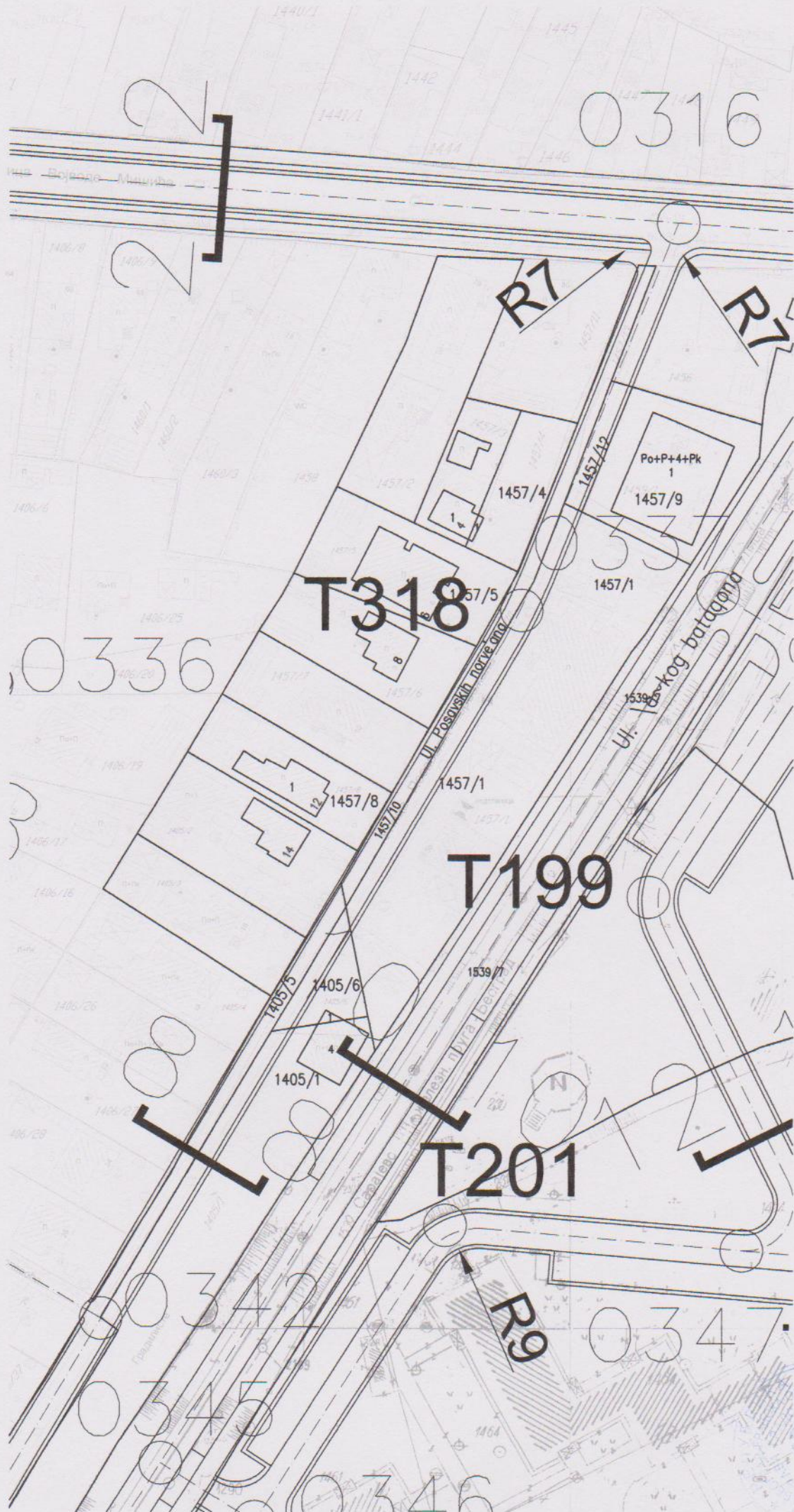


Планирани оптички ТТ кабл

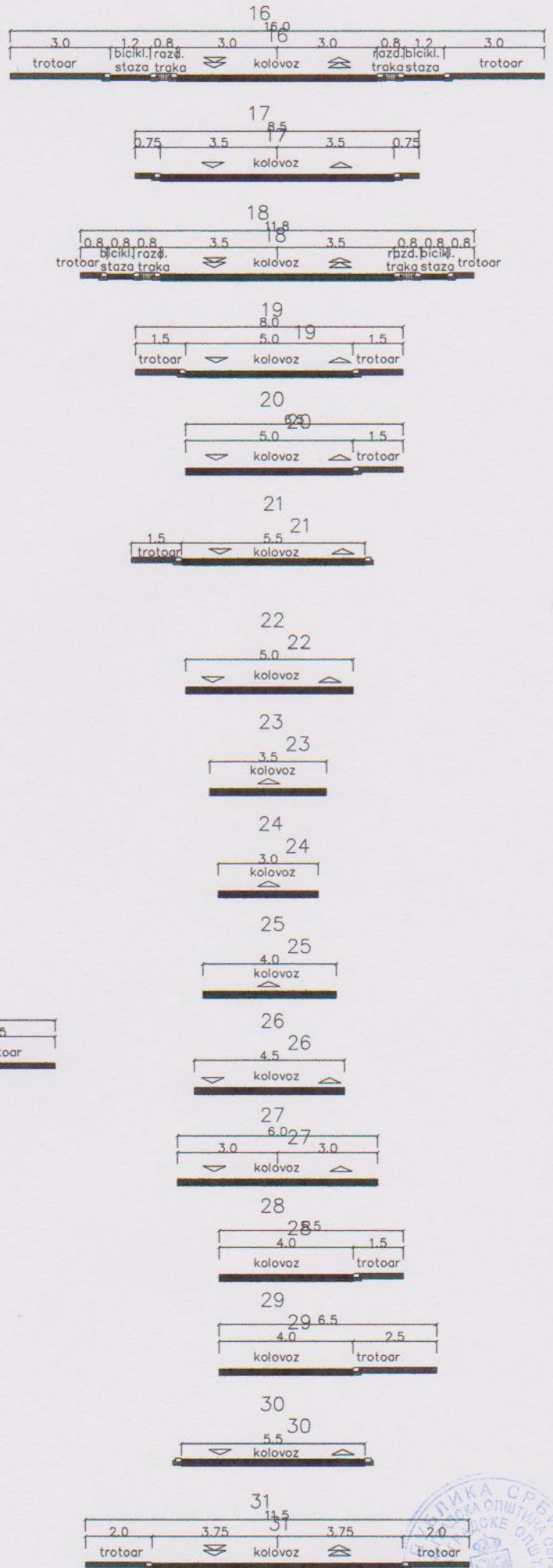
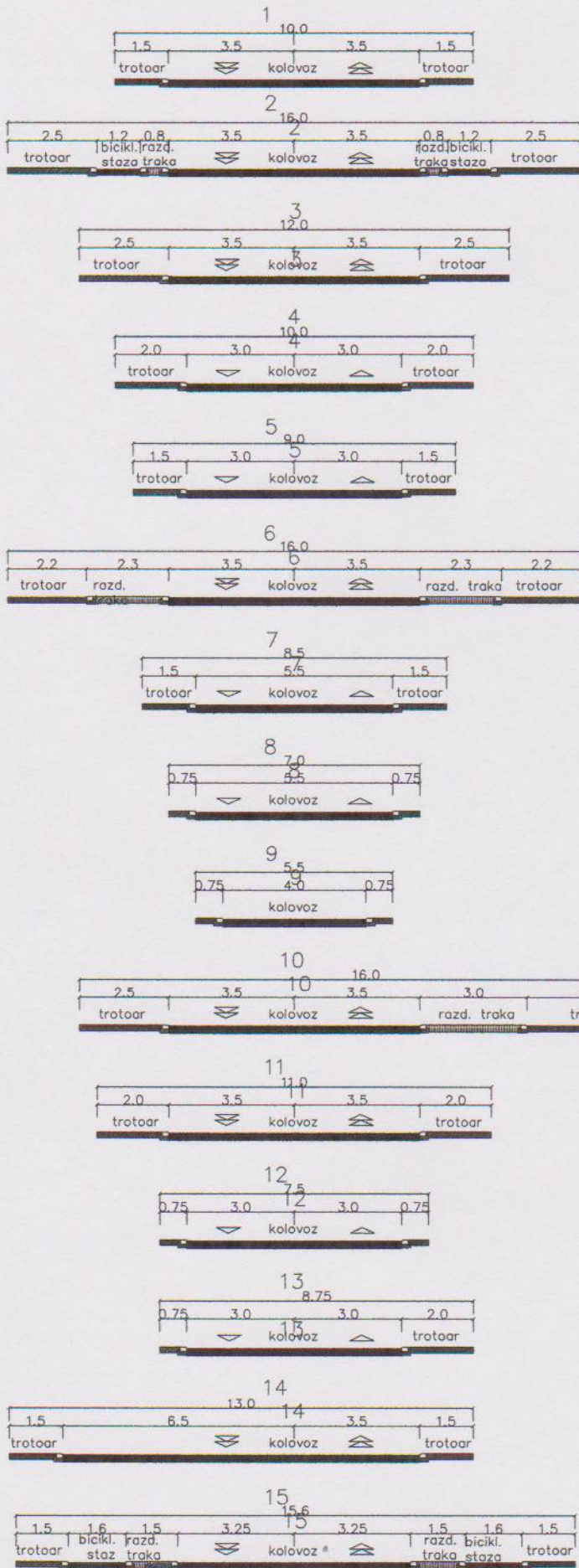


Планирани подземни мрежни ТТ кабл





NORMALNI PROFILI
R=1:100



Аналитичке тачке из Плана саобраћаја на основу Плана генералне регулације за део насеља Звечка, Рвати, Петлово брдо и Забрежје у Обреновцу

O316	7436270,259	4945707,875
T318	7436240,830	4945635,012
O342	7436161,901	4945501,928
O337	7436277,674	4945638,296
O345	7436173,119	4945474,739

