

Република Србија
Општина Мионица
Општинска управа
Одељење за општу управу
Служба за спровођење обједињене процедуре
Број: 353-33/2015
Датум: 07.10.2015. године
М и о н и ц а

Општинска управа Мионица, Одељење за општу управу, Служба за спровођење обједињене процедуре, по захтеву **Марковић Милоша** из **Мионице**, од 16.09.2015. године у поступку издавања Локациских услова а на основу члана 53а до 57. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» бр. 72/09, 81/2009, 64/2010 Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Одлука УС РС, 98/2013 - Одлука УС РС број IУз-68/2013, 132/2014 и 145/2014), Уредбе о локациским условима («Службени гласник РС» бр. 35/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре («Службени гласник РС» бр. 22/2015) и решења начелника Општинске управе Мионица бр.035-30/2012 од 31.10.2012. године, којим се овлашћује Драгица Суботић, начелник Одељења за општу управу да потписује управна и ван управна акта, издају се

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу стамбеног објекта на кп.бр. 361/3 КО Мионица Варош

1. ПОДАЦИ ЛОКАЦИЈИ	
Број кп.	361/3
К.О.	Мионица Варош
Улица и број:	/
Површина парцеле:	0.07.02 ha
Доказ о праву својине на земљишту:	/
Катастарска култура и класа:	Пољопривредно земљиште, њива 4 класе
Постојећи објекти:	/
Рушење објеката:	/
Формирање грађевинске парцеле:	Донето решење о промени намене пољопривредног земљишта бр. 320-70/2015 од 04.09.2015. год

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА УТВРЂИВАЊЕ МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ	План генералне регулације градског насеља Мионица («Службени гласник СО Мионица» број 7/2015), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу («Службени гласник РС», бр.22/15)
2.1 ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ: Општа правила грађења на грађевинском земљишту	Општа правила грађења се примењују за изградњу објеката на грађевинском земљишту осталих намена, као и за изградњу објеката за јавне намене

<p>Претежна (доминантна) намена земљишта</p>	<p>– На графичком прилогу број 3. - “Планирана функционална организација простора са претежном планираном наменом површина у грађевинском подручју”, приказане су претежне (доминантне) намене грађевинског земљишта осталих намена, као и комплекси објеката за јавне намене. Све намене грађевинског земљишта осталих намена су доминантне/претежне намене у зони, док се поједине парцеле могу наменити компатибилним (пратећим и допунским) наменама. На нивоу појединачних парцела у оквиру зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.</p>
<p>Врста и намена објеката који се могу градити</p>	<ul style="list-style-type: none"> · <i>вишепородични стамбени објекти</i>, уз могућност пословања/делатности у оквиру објекта; дозвољене делатности су оне које су функционално и еколошки примерне вишепородичном становању; није дозвољено становање у сутерену, ни у приземљу оријентисаном ка регулацији; није дозвољено грађење помоћних објеката, изузев гаражних места у оквиру објекта и на парцели; обавезно је поштовање свих прописа и стандарда везаних за функцију становања, односно делатности; када се намена делатности формира изнад првог спрата за стамбене функције се мора обезбедити независна степенишна вертикала; у објектима се могу налазити и јавне функције, уз обезбеђен независан улаз; · <i>породични стамбени објекти</i>, уз могућност пословања/делатности у оквиру објекта/или на парцели; дозвољене делатности су оне које су функционално и еколошки примерне становању; грађење помоћних објеката је дозвољено у оквиру парцеле породичног становања; обавезно је поштовање свих прописа и стандарда везаних за функцију становања, односно делатности;
<p>Врста и намена објеката чија је изградња забрањена</p>	<p>- Објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти који својом делатношћу угрожавају животну средину (објекти који могу емитовати опасне и штетне материје у ваздух, воду и земљиште, буку изнад МДК за предметну акустичну зону), односно за које се проценом утицаја на животну средину утврди да не испуњавају услове заштите животне средине.</p>
<p>Индекс заузетости парцеле</p>	<p>- однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. Највећа прописана вредност индекса заузетости се не може прекорачити, а могу се реализовати мање вредности.</p>
<p>Типологија објекта</p>	<p>- Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели: · као слободностојећи–објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле. Удаљеност новог објекта од другог објекта утврђује се</p>

	<p>применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле, које је прописано у посебним правилима градње овог Плана.</p> <p>При издавању услова за пројектовање, типологија објекта (уколико није прописана у посебним правилима грађења у овом Плану) се одређује, по правилу, на основу претежне заступљене типологије објеката у блоку.</p>
<p><i>Висина објекта:</i></p>	<p>Висина објекта је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).</p> <p>Осовина објекта је вертикала кроз тежиште основног габарита објекта.</p> <p>Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Подрум (По) је етажа чија је таваница на мах 1,0m од меродавне коте терена⁴, а користи се за помоћни простор и евентуално пословни / комерцијални простор.</p> <p>Сутерен (Су) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1,0m од меродавне коте терена, чисте висине до 2,4m, а користи се за помоћни простор и евентуално пословни / комерцијални простор.</p> <p>Приземље (П) - кота пода приземља је мин.0,2m од меродавне коте терена (истовремено и макс. за пословне и производне објекте), а мах 1,2m од највише коте терена, искључиво за стамбене објекте (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње).</p> <p>Поткровље (Пк) је етажа под кровном косином, са или без надзетка, која на једном делу има чисту висину прописану за становање. Висина надзетка је макс. 1,60m од коте пода до тачке прелома зида фасаде и плоче кровне косине.</p> <p>4 Меродавна кота терена је најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку дилатацију.</p> <p>Природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену до макс. 0,8 м, која се регулише нивелацијом терена.</p>
<p><i>Висинска регулација:</i></p>	<p>Висинска регулација објеката дефинисана је прописаном спратношћу објеката и висином у метрима</p> <p>Кота пода приземља - Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> • кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; • код стамбених објеката, може бити највише 1,20m виша од нулте коте; • за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута;

	<ul style="list-style-type: none"> • за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог става; • за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог става; • за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денivelација до 1,20 м савладава се унутар објекта).
<p>Изградња других објеката на истој грађевинској парцели:</p>	<p>– Дозвољена је изградња и других објеката исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим Планом. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели/комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике. На истој грађевинској парцели, могу се градити и помоћни објекти (спратности до П+0), односно објекти који су у функцији главног објекта (гараже, оставе, непропусне септичке јаме, бунари, цистерне за воду и слично).</p>
<p>Положај објекта у односу на регулацију</p>	<p>- Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевинска линија испод површине земље до које је дозвољено грађење, по правилу је до граница парцеле и до регулационе линије. Грађевинска линија се налази на грађевинској парцели на растојању од регулационе линије, које је утврђено овим Планом. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно, унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката). Дозвољена грађевинска линија подразумева дистанцу до које је могуће поставити објекте на парцели и која се не сме прекорачити према регулационој линији, а објекти могу бити више повучена ка унутрашњости комплекса.</p>
<p>Грађевински елементи који могу прелазити грађевинску линију</p>	<p>Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући у хоризонталној пројекцији од основног габарита објекта), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> · излози локала – 0,3m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0m; · излози локала – 0,60m по целој висини у пешачким зонама; · транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m; · платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m а у пешачим зонама према конкретним условима локације; · конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m. <p>Испади на објекту не могу прелазити грађевинску</p>

	<p>линију више од 1,60 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта), а не и регулациону линију и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> · на делу објекта према предњем дворишту до регулационе линије – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; · на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације – 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; · на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације – 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; · на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојање до задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% од задње фасаде изнад приземља. <p>Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају уз бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
Паркирање возила	<p>- За паркирање возила, власници објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по следећем нормативу односа потребних паркинг или гаражних места и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> · становање и комерцијалне делатности: · 1ПМ на 100 m² бруто грађевинске површине или · 1ПМ на један стан или једну пословну јединицу, уколико су стан или пословна јединица мањи од 100 m² бруто грађевинске површине;
Одводњавање и нивелација	<p>- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.</p>
Услови за постојеће објекте	/

3.Посебна правила грађења на грађевинском земљишту	План генералне регулације градског насеља Мионица («Службени гласник СО Мионица» број 7/2015),		
Објекти осталих намена	Становање средњег интезитета изградње		
Претежна намена :	Породично становање.		
Пратећа и допунска намена:	Садржаји/делатности које су са становањем компатибилни и који служе задовољењу свакодневних потреба становника (дечје установе, здравствене установе, образовање, спортски комплекси, комерцијалне делатности, трговина на мало, локали за различиту занатску производњу), предузећа чија делатност не угрожава суседство и која се могу уклопити у стамбено насеље, услуге, туристичко-смештајни капацитети, канцеларијско пословање и слично		
Намене које нису дозвољене:	производња и обрада сировина, складишта, робни и дистрибутивни транспорт, садржаји који изазивају велику буку и слично.		
Број стамбених једница:	до 4		
Типологија објеката:	слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу		
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле: слободностојећи објекат:	слободностојећи објекат:	ширина фронта:	мин. 12 m
		површина парцеле:	мин. 350 m ²
	у прекинутом и непрекинут. низу:	ширина фронта:	мин. 11 m
		површина парцеле:	мин. 300 m ²
Положај објекта у односу на бочне границе парцеле:	слободностојећи објекти:	мин. 1,5 m за претежно северну оријентацију	
		мин. 2,5 m за претежно јужну оријентацију	
	прекинути низ:	0 m и 2,5 m	
	непрекинути низ:	0 m	
Положај објекта у односу на задњу границу парцеле:	мин. 5,0 m (изузетно, помоћни објекат се може поставити на мин. 1,5 m од задње границе парцеле)		
Положај објекта у односу на суседне, бочне објекте:	минимално 4,0 m		
Положај објекта у односу на наспрамни објекат:	минимално 1/2 висине вишег објекта		
Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели:	20%		
Највећи дозвољени индекс заузетости: Максимална спратност објекта:	50% до П+2 (висине до 10,5m до коте венца, односно 13,5m до коте слемена);		

<p>Услови за естетско и архитектонско обликовање објеката</p>	<p>Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом.</p> <p>У обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима.</p> <p>Приликом надзиђивања:</p> <ul style="list-style-type: none"> • не мењати стилске карактеристике објекта; • надградња је дозвољена само на нивоу целине објекта, не и за делове; • надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места, за нове капацитете; • обавезна је провера статичке стабилности објекта и геомеханичких својстава терена на микролокацији.
<p>Услови за уређење парцеле/комплекса</p>	<p>Треба водити рачуна о биоеколошким карактеристикама биљака, као и о отпорности на ветар и загађивање. За зелене масиве треба бирати врсте са декоративним стаблима и крошњама, интересантним цветовима, необичних облика листова и боје. Може се применити и слободан, пејзажни начин комбиновања биљних група. Обавезни део ових површина су травњаци, који заузимају највећи део површине, који заједно са високим растињем из зеленог масива омогућавају ублажавање оштрих контура зграда. План зеленила усагласити у оквиру комплекса са синхрон планом интерних инсталација.</p>

4. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ :	
Општи услови за прикључење објеката:	Насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, тт инсталације) поставља се у појасу регулације у складу са потребама и правилима надлежног јавног односно јавно комуналног предузећа.
Колски приступ парцели:	Са постојеће јавне саобраћајнице (362/1 К.О Варош Мионица)
Водоснабдевање:	Планирани објекат прикључити на водоводну мрежу ЈКП "Водовод Мионица" из Мионице у складу са издатим условима УПП-46/15 од 05.10.2015.године .
Одвођење отпадних вода:	Санитарне отпадне воде из објекта одводе се системом канализације у канализациону мрежу надлежног Јавно комунално предузеће Мионица у складу са издатим условима УПП-46/15 од 05.10.2015.године .
Електроенергетика:	Будући објекат пројектовати и прикључити н на електро мрежу надлежне ЕД Ваљево у складу са издатим условима бр. 02/139751/2015 од 02.10.2015.године.
ТТ инсталације	У складу са условима надлежног Телеком Србија , Регија Београд, ИЈ Ваљево 339266/2 од 05.10.2015.године

5. ОСТАЛИ УСЛОВИ:	
Услови заштите природе:	Обавеза је инвеститора извођења радова, сходно члану 99. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", број 36/09 и 88/10), да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петролошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.
Инжењерско геодетски услови :	• Рејон I – терени погодни за изградњу уз прилагођавање начина и дубине темељења објеката – обухвата гребенски и падински део изнад коте 179 mnm, континуалног нагиба око 5°. Ниво издани је најчешће на 5-7m дубине. Сезонски осцилира 2-3m.
Услови заштите животне средине:	/
Мере енергетске ефикасности изградње	У изградњи објеката поштоваће се принципи енергетске ефикасности. Енергетска ефикасност свих објеката који се граде утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61/11) и

Мерс заштите од елементарних непогода	<p>Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 69/12).</p>
Ограђивање грађевинске парцеле	<p>Заштита од земљотреса</p> <p>- Планско подручје припада зони 7-9°MCS скале. Заштита од земљотреса се спроводи кроз примену важећих сеизмичких прописа за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката (Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, „Службени лист СФРЈ”, број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) и кроз трасирање главних коридора комуналне инфраструктуре дуж саобраћајница и зелених површина на одговарајућем растојању од објеката. Ради заштите од земљотреса, планирани објекти мора да буду реализовани и категорисани према прописима и техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.</p> <p>- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m.</p> <p>Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40m, која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом.</p> <p>Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника / закупца ограде.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p> <p>Ограде парцела на углу улица не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице и мора да буду транспарентне.</p> <p>Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.</p> <p>По правилу, не ограђују се парцеле вишепородичних стамбених објеката.</p>
Етапност изградње:	/

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.

-Графички прилог (намена површина ; саобраћајно решење; инсталације В и К ; електро и тг инсталације) из Плана генералне регулације (ПГР) градског насеља Мионица , као и услови надлежних ЈП су саставни део локациских услова .

За потребе добијања грађевинске дозволе радити ПГД (пројекат за грађевинску дозволу) у складу са Правилником о садржини , начину и поступку израде и начину вршења техничке контроле техничке документације према класи и намени објеката (" Службени гласник РС" бр. 22/15)

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате Локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Мионица у року од 3 дана од дана достављања Локациских услова, а преко овог органа са Општинском таксом од 100,00 динара, број рачуна **840-742351843-94**, модел плаћања **97**, позив на број **85-069**.

Обрада:

Јасминка Милић инж.графј.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Суботић Драгица

