

Република Србија
Општина Мионица
Општинска управа
Одељење за спровођење обједињене процедуре
Број: РОР-МИО-18121-ЛОС-1/2016
Датум: **12.08.2016**.године
М и о н и ц а

Општинска управа Мионица, Одељење за општу управу, Служба за спровођење обједињене процедуре по захтеву **Узелац Павлине из Берковца** који је упућен преко пуномоћника **Јелене Пателић из Смедерева**, **Прерадсвиђења бр. 13** у поступку издавања Локациских услова а на основу члана 53 а 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 УЗ-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. 7/3 КО Берковац

1. ПОДАЦИ ЛОКАЦИЈИ	
Број кп.	7/3
К.О.	Берковац
Површина парцеле:	2590m ²
Класа и намена објекта : Категорија	111011 породични стамбени објекат " А "
Подаци о будућем објекту (бруто развијена грађевинска површина за чије грађење се издају локациски услови :	312,11 m ²
Катастарска култура и класа:	Грађевинско земљиште
Постојећи објекти:	Парцела је делимично изграђена
Рушење објеката:	/
Формирање грађевинске парцеле:	кп.бр7/3 КО Берковац је истовремено и грађевинска парцела

2.ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА УТВРЂИВАЊЕ МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:	На основу Плана генералне регулације за насеље Горња Топлица („Службени гласник СО Мионица“, бр.7/2006)
--	---

Просторни обухват према ПГР-е за насеље Горња Топлица:	Зоне становања средњих густина (Б) -Линиски центар
Намена парцеле:	<p>Грађевинско земљиште осталих намена – услуге (трговина, угоститељство, мањи смештајни капацитети) са компатибилним наменама</p> <p>Минимална површина парцеле за све типове изградње износи 300 m².</p> <p>На парцелама већим од 600 m² могућа је изградња вишепородичних објеката или објеката са више комерцијалних стамбених јединица, али не веће спратности од задате урбанистичким параметрима за ову зону.</p> <p>Могућа је парцелација и препарцелација постојећих парцела преко УП.</p> <p>Најмања ширина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10 m, двојних 16 m, објекта у непрекинутом низу 6 m, а за вишепородични 15 m, при чему се морају поштовати дефинисане удаљености према суседима.</p> <p>Код изградње објеката пословања, објекат се сходно свим правилима усклађује са ширином парцеле.</p> <p>Код препарцелације и изградње вишепородичних и пословних објеката минимална ширина колског улаза у парцелу треба да буде 3,5 m.</p>
Степен заузетости земљишта:	до 45%
Индекс изграђености земљишта:	1,2 - 1,5
Спратност објекта:	<p>Основна спратност за овај тип становања дефинисана је кроз наведене урбанистичке параметре: (По)+П+1+ (Пк) до (По)+П+2+(Пк).</p> <p>Изузетно, на појединачним, посебно анализираним локацијама у оквиру линијског и насељског центра, спратност се може повећати до (По)+П+3, уколико урбанистичка композиција блока захтева истицање занимљивих архитектонских репера у ширем простору</p>
саобраћајне површине:	макс. 25%
Зеленило:	мин. 30%
Паркирање:	<p>За потребе породичних стамбених објеката, возила паркирати у оквиру основног објекта, у помоћном објекту или на парцели, према нормативу 1 паркинг место за 1 стан.</p> <p>За вишепородичне објекте и објекте са пословним простором паркирање обезбедити у оквиру објекта (гараже), посебног објекта или наткривеног паркинг простора у оквиру парцеле. За пословни простор број паркинг места обезбедити према нормативу: једно место на сваких 100m² бруто површине пословног простора.</p>
Хоризонтална регулација :	Хоризонталну регулацију на локацијама, где се

	препарцелацијом повезује више парцела у једну и већим од 800 m ² , са вишепородичним и комерцијалним садржајима, дефинисати преко урбанистичког пројекта, у складу са правилима грађења за овај тип становања.
--	---

3.. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ:	На основу Плана генералне регулације за насеље Горња Топлица („Службени гласник СО Мионица“, бр.7/2006)	
Регулациона линија:	Поклапа се са међаном линијом предметне улице у насељу (кат.парц.бр. 1609/8 К.О Берковац)	
Грађевинска линија:	Надземна Г.Л.	У већ изграђеним деловима насеља, грађевинску линију формирати према претежној постојећој грађевинској линији блока. У новим деловима, код изградње нових објеката, грађевинске линије усаглашавати са грађевинским линијама суседних парцела и блокова. Максимално удаљење грађевинске од регулационе линије је 5 m.
	Подземна Г.Л.	Није предвиђена изградња подземних етажа
Границе грађења:	Минимално удаљење објекта и његових делова од границе суседне парцеле је 1,5 m, при чему се на тим деловима могу формирати прозорски отвори само са парапетом висине изнад 1,6 m и то на пратећим а не на стамбеним просторијама	
	Код вишепородичних објеката, размак између објеката једнак је половини висине вишег објекта или је висина новог објекта мања од 1,5 ширине регулационог профила улице, односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта.	
Типологија објекта:	Слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу парцеле)	
Намена:	Основна намена објеката је становање са могућим увођењем пословних делатности које не угрожавају основну намену. У дну парцеле могуће је градити помоћне објекте за гаражирање возила, летње кухиње са отвореним баштенским каминима. Парцела може бити уређивана само за непољопривредно домаћинство. Део двојног или други објекат на парцели (већој од 500 m ²) може делимично или у целини бити намењен пословању, под условом да не угрожава основну намену на матичној и суседним парцелама. На парцелама већим од 600m ² могу се градити вишепородични стамбени објекти мешовите намене	

	или само пословни објекти, нарочито у линијском центру, који утиче на квалитетну промену карактера целог насеља. Све делатности, за које је потребна израда судије утицаја на животну средину, не могу се реализовати у овим зонама становања.
Грађевинска структура и обрада :	Грађевинска структура објеката мора бити стандардна, прилагођена урбаној структури, карактеру блока или ширег захвата и намени. Пратеће програме уклапати у основну структуру становања. Препоручују се претежно коси сложени кровови стандардног нагиба или равни за специфичне програме и објекте. Изузетно треба водити рачуна о структури, начину обликовања и обради објеката у насељском и линијском центру.
Висинска регулација:	Код нових објеката и код изградње другог објекта на парцели, могућа је изградња подрума, уколико састав земљишта и ниво подземних вода то дозвољавају. Висина надзидка за поткровље не може бити већа од 1,6 m а формира се од пода до преломне фасадне и кровне равни. Максимална кота пода приземља је 1,2 m од коте терена. Препоручују се ниже коте подова приземља. Спољашње степениште за прилаз објекту до 0,9 m могу се постављати само ако је грађевинска линија повучена од регулационе за мин. 3 m. Код парцела са изразитим нагибом терена, може се формирати специфична спратност (али у оквиру основне задате спратности) са ниским и нормалним приземљем (Пн+П+2) са прилазом на обе етаже приземља, уз двојну грађевинску линију и посебан објекат за смештај возила. За веће објекте пословања и комерцијалне објекте, спратност је П до П+1.
Уређење парцеле :	Уређивање парцела обухвата организацију парцеле у складу са наменом објеката, нивелационо сређивање терена, уређење партера, зелених и рекреационих површина и одвођење површинских вода са парцеле према улици али ван суседних парцела. У линијском и насељском центру, код формирања функционалног низа становања протканог пословањем, препоручује се формирање слободног отвореног простора без ограђивања на регулацији и према суседима, уз усаглашено укидање постојећих ограда између суседних парцела.

4. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ :	
Општи услови :	Зоне са типом становања Б нису довољно опремљене

	<p>потребном комуналном инфраструктуром. Системи снабдевања водом, одвођење отпадних вода, ТТ инфраструктура и снабдевање електричном енергијом, углавном представљају привремена решења и не задовољавају потребе целог насеља. Системи одвођења површинских вода и грејања не постоје.</p> <p>За вишепородичне стамбене, стамбено пословне или пословне објекте, не може се издати употребна дозвола без добијених прикључака на укупну комуналну инфраструктуру.</p>
Колски приступ парцели:	Предметна парцела наслања се на улицу у насељу (кат.парц.бр. 1609/8 К.О Берковац)
Водоснабдевање:	прикључак објекта на водоводну мрежу планиран на уличном цевоводу -пројектовати према условима издатим од ЈКП "Водовод Мионица" из Мионице бр. УПП-47/16 ОП 12. Од 10.08.2016.године
Одвођење отпадних и кишних вода:	У складу са условима надлежног ЈКП "Водовод Мионица" из Мионице бр УПП-47/16 ОП 12. Од 10.08.2016.године Санитарне отпадне воде из објекта одводе се системом канализације у водонепропусну септичку јаму, коју ће празнити Јавно комунално предузеће. Остале атмосферске воде са чистих површина могу се одводити на околне зелене површине под условом да се угрожавају суседне парцеле.
Електроенергетика:	Преко кат.парц.бр. 7/3 К.О Берковац прелази надземна мрежа ниског напона 1кV . Приликом изградње стамбеног објекта придржавати се Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1кV до 400кV. Пројектовање и прикључење будућег објекта на електро мрежу надлежне ЕД Лазаревац радити у складу са издатим техничким условима бр. ROP-MIO-18121-LOC-1/2016 од 08.08.2016.године..
ТТ услови :	Увидом у Извод из Катастра подземних инсталација сви подземни водови су у појасу праметне саобраћајнице или рубног дела предметне парцеле.

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.
Водни услови:	/
Услови заштите животне средине:	Услове заштите и унапређивања животне средине остварују се континуално реконструкцијом постојећих, изградњом нових објеката и уређењем простора у складу са условима и мерама из овог ПГР (поглавље III), техничким и санитарним прописима. Код увођења специфичних програма пословања и комерцијалних делатности, израђује се студија процене утицаја на животну средину.
Геологија :	условно повољни -Терен има променљив нагиб, сезонска водозасићеност је до површине. Исте карактеристике има простор регулисаног водотока Топлице у опсегу кота 175-180 mnm. Неопходно је нивелационо уређење и прилагођавање објеката нагибу терена. Темљење објекта радити на основу геомеханичких својстава терена уз поштовање важећих прописа из ове области.
Енергетска ефикасност:	За зграде за које је прописано утврђивање енергетских својстава , израдити елаборат енергетске ефикасности у складу са прописима о енергетској ефикасности зграда.
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. Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање , односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локациских услова.

Саставни део локациских услова је приложено идејно решење и издати услови надлежних предузећа.

Поступак за издавање грађевинске дозволе покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз Централни информациони систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре у поступцима за издавање аката у остваривању права на изградњу и употребу објеката-ЦИС.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се :

-извод из пројекта за грађевинску дозволу , израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

- пројекат за грађевинску дозволу (ПГД) 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)

-доказ о уплаћеној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнада за Централну евиденцију;

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се и :

-доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона , осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом , односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;

-уговор између инвеститора и финансијера , ако је закључен;

-уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења, односно други доказ о обезбеђењу недостајуће инфраструктуре, ако је то услов за издавање грађевинске дозволе предвиђен локациским условима.

За објекте за које је прописано плаћање доприноса за уређивање грађевинског земљишта саставни део захтева из члана 16. Став.1 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (" Службени гласник РС" бр. 113/15) је и изјашњење подносиоца о начину плаћању доприноса за уређење грађевинског земљишта , као и средствима обезбеђења у случају плаћања на рате , за објекте чија укупна бруто развијена површина прелази 200m² и који садржи више од две стамбене јединице.

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.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Суботић Драгица






Локација кат. парц. бр. 7/3 К.О Берковац
Функционална организација насеља са претежном наменом површина



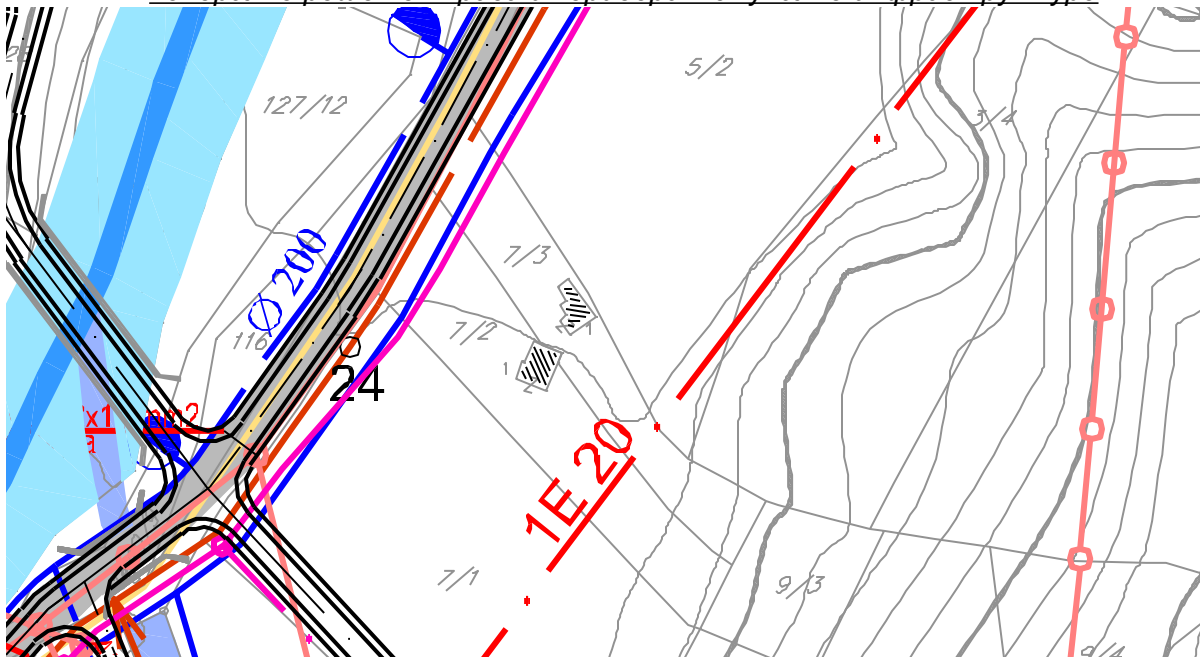
ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ И ОСТАЛЕ ПОТРЕБЕ

-  Туристички, здравствени и рекреативни бањски садржаји са бањским парком
-  Туристички објекти (хотели, апартмани) са спортско рекреативним садржајима
-  Услуге (трговина, угоститељство, мањи смештајни капацитети) са компатибилним наменама
-  Постојеће целине становања (повременог и сталног) са компатибилним наменама
-  Планиране целине становања (повременог и сталног) са компатибилним наменама
-  Погон за флаширање слабоминералне воде и производњу безалкохолних пића
-  Занатске и комерцијалне делатности
-  Црква








ЦЕЛИНЕ СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА

-  Нови бањски и хотелски смештајни капацитети
-  Реконструкција бањских и хотелских смештајних капацитета
-  Бањски смештајни капацитети апартманског и хотелског типа
-  Становање средњих густина
-  Становање ниских густина








Генерално решење траса и коридора комуналне инфраструктуре









ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

-  Постојећи ДВ 10kV за реконструкцију на 20 kV
-  Постојећи кабл 10kV за замену са 20 kV каблом
-  Постојећа трафостаница 10/0.4 kV за реконструкција
-  Планирана трафостаница 20/0.4 kV
-  Планирани кабл 20 kV
-  Мрежа 0.4 kV за реконструкцију
-  Планирана јавна расвета

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

-  Постојећи водовод
-  Планирани водовод
-  Резервоар за воду
-  Противпожарни хидрант
-  Постојећа канализација
-  Планиран канализација
-  Постројење за пречишћавање отпадних вода

ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ

-  ТТ канализација
-  Планирани оптички кабл
-  Планирани подземни тт кабл
-  Унутрашњи извод
-  Рачва на подземном тт каблу
-  ТТ стубић