Република Србија
Општина Мионица
Општинска управа
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Број: ROP-MIO-9360-LOC-1/2017
Датум*:* **27.04.2017**.године
М и о н и ц а

Општинска управа Мионица, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство по захтеву **Теофиловић Милојка** из **Мионице**, [redacted] који је упућен преко пуномоћника **Александра Петровића из Ваљева**, [redacted] 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 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), издају се

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу помоћног објекта на кп.бр.1098 КО Мионица Село

1. ПОДАЦИ ЛОКАЦИЈИ	
Број кп.	1098
К.О.	Мионица Село
Површина парцеле:	1098 m^2
Класа и намена објекта : Категорија	111011-помоћни објекат **А**
Подаци о будућем објекту (бруто развијена грађевинска површина за чије грађење се издају локациски услови :	133.00 m^2
Катастарска култура и класа:	воћњак 3 класе
Постојећи објекти:	На парцели нема изграђених објеката
Рушење објеката:	/
Формирање грађевинске парцеле:	кп.бр. 1098 КО Мионица Село налази се у грађевинском реону планирана за изградњу -грађевинска парцела (извршити пренамену у смислу плаћања накнаде).

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

Претежна (доминантна) намена земљишта	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.
Врста и намена објеката који се могу градит	· **Породично становање,** -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
Врста и намена објеката чија је изградња забрањена	-производња и обрада сировина, складишта, робни и дистрибутивни транспорт, садржаји који изазивају велику буку и слично
Индекс заузетости парцеле	- 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.
Типологија објекта	**-** 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 применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле, које је прописано у посебним правилама градње овог Плана.
Висина објекта:	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). Осовина објекта је вертикала кроз тежиште основног габарита објекта. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. 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). Поткровље (Пк) је етажа под кровном косином, са или без надзитка, која на једном делу има чисту висину прописану за становање. Висина надзитка је макс. 1,60m од коте пода до тачке прелома зида фасаде и плоче кровне косине. **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. Природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену

	до макс. 0,8 м, која се регулише нивелацијом терена.
Висинска регулација:	Висинска регулација објеката дефинисана је прописаном спратношћу објеката и висином у метрима ***Кота пода приземља*** - Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то: • 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; •за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог става;
Изградња других објеката на истој грађевинској парцели:	– **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).
Положај објекта у односу на регулацију	- 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. ***Минимум 10.0 m*** растојање између грађевинске и регулационе линије у конкретном случају
Грађевински елементи који могу прелазити грађевинску линију	***Испади на објекту*** не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу нагрђевинску, односно регулациону линију.

	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.
Паркирање возила	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: ● 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; ● 1ПМ на 60% од броја соба/апартмана за туристичко-смештајне објекте; ● привређивање/производне делатности: ● 1ПМ на 200 m² бруто грађевинске површине и ● минимално 1ПМ за теретно возило (носивости до 5t). Гараже вишепородичних стамбених и пословних објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели. Гараже могу бити полуукопане или укопане у једном или више нивоа, испод габарита објекта или испод грађевинске парцеле. Грађевинска линија подземне гараже се може поклапати са линијом грађевинске парцеле, изнад полуукопаних гаража, применити поплочане површине, а за озелењавање се могу користити касетиране и контејнерске саднице у одговарајућим жардињерама. Приликом пројектовања укопаних делова објекта, неопходно је урадити пројекат заштите темељног ископа, као и заштиту суседних објеката. Површина гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости земљишта. Паркинге за путничка возила пројектовати у складу са SRPS U.S4.234:2005, од савремених коловозних конструкција, при чему је обавезно водити рачуна о потребном броју паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места), њиховим димензијама (минималне ширине 3,50m) и положају, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“ број 46/13). За озелењавање паркинг простора, препоручује се да се користити лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 m (Crataegus monogyna stricta, Acer platanoides Columnare, Acer platanoides erectum, Betula alba Fastigiata, Carpinus betulus fastigiata и слично), по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Пре упуштања у атмосферску канализацију, обавезан је

	претходни третман потенцијално зауљених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина преко сепаратора – таложника масти и уља, до захтеваног нивоа. Препоручује се да се, унутар комплекса, тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина, јер се, на овај начин, поред обликовног и визуелног ефекта, постиже и практична сврха код изградње и реконструкције комуналних водова (прикључних инсталација). Приликом димензионисања паркинг места за управно и косо паркирање поштовати техничке прописе и упутства који регулишу предметну материју.
Одводњавање и нивелација	- 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.
Услови за естетско и архитектонско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом. У обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима. Препоручују се претежно **коси сложени** кровови стандардног нагиба или равни за специфичне програме и објекте.
Услови за уређење парцеле/комплекса	Уређење зелених површина планирати тако да се заснива се на испуњавању санитарно-хигијенских функција, декоративне и заштитних функција.
Урбанистичке опште и посебне мере заштите *- Заштита животне средине*	**Еколошка зона „Луг”**- обухвата јужни део градског насеља и намењена је претежно за породичну стамбену изградњу. Предвиђено је заокруживање постојеће стамбене зоне, са попуном неизграђених парцела, као и увођење допунских и пратећих намена које не угрожавају основну намену и животну средину. Ову зону рељефно чини брдско-планински реон – јужни део зоне са производњом квалитетног воћа (посебно аутохтоне сорте јабуке и крушке).

Становање ниског 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 јединица:	до 4		
Типологија објеката:	слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу		
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:	слободностојећи објекат:	ширина фронта:	мин. 12 m
		површина парцеле:	мин. 400 m²
	у прекинутом и непрекинут. низу:	ширина фронта:	мин. 11 m
		површина парцеле:	мин. 350 m²
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 ½ висине вишег објекта		
Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели:	30%		
Највећи дозвољени индекс заузетости:	40%		
Максимална спратност објекта:	до П+1+Пк (висине до 9,0m до коте венца, односно 12,0m до коте слемена);		
Паркирање возила:	на сопственој парцели, према критеријумима из овог Плана		
Економски објекти:	1)	Економски објекти су објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетониране сило јаме и сило тренчеви); објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.).	
	2)	Парцела се може преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.	
	3)	међусобно растојање стамбеног објекта од сточне стаје 15m;	
	4)	растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде је минимално 20m, и то само на нижој коти;	

	5)	међусобна растојања економских објеката различите врсте зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;
	6)	ако се економски објекти суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле је минимално 1,0 m;
	7)	ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката у односу на стамбени објекат на другој парцели се утврђује: за сточну стају – минимално 15m; за ђубриште и пољски клозет – минимално 20m и то само на нижој коти;
	8)	на парцели са нагибом терена, у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти;
	9)	најмања ширина приступног, економског пута на парцели је 3,5m;
	10)	економско двориште се може постављати уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији чије се растојање од регулације повећава за најмање 3,0m зеленог појаса у односу на правила за положај грађевинске линије стамбених објеката.

4. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ *:*	
Колски приступ парцели:	Са постојеће јавне саобраћајнице Мионица -Дивчибаре (1214/1 К.О Село Мионица) -графички прилог ***број 6.-„Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелациони план и урбанистичка регулација са грађевинским линијама“.***
Водоснабдевање:	Инвеститор у свом захтеву није тражио услове за прикључење на водоводну мрежу надлежне ЈКП " Мионица "
Одвођење отпадних и кишних вода:	Нису планиране отпадне воде из објекта обзиром на намену – гаража. Остале атмосферске воде са чистих површина могу се одводити на околне зелене површине под условом да се угрожавају суседне парцеле.
Електроенергетика:	Према издатим условима ЕПС -Ваљево бр. 02/1320/53/2017 од 24.04.2017.године **НЕМА ФАКТИЧКИХ УСЛОВА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА** на ЕЕ мрежу јер је потребно изградити електро. енергетске објекте (постављање пратеће опреме за будући прикључак), то инвеститор има обавезу да **закључи уговор** са ИЈО о изгрдњи истих, и исти достави **приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе** .
ТТ инсталације	/

5. ОСТАЛИ УСЛОВИ:	

Услови заштите природе:	Обавеза је инвеститора извођења радова, да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петрографског 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:	Еколошка зона **„Луг”**
Мере енергетске ефикасности изградње	/
Мере заштите од елементарних непогода	*Заштита од земљотреса* - 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.
Ограђивање грађевинске парцеле	– Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Парцеле чија је кота 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. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
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 вршиизмена 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 одгварајућем 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 локацискима 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 200m^2 и који садржи више од две стамбене јединице.

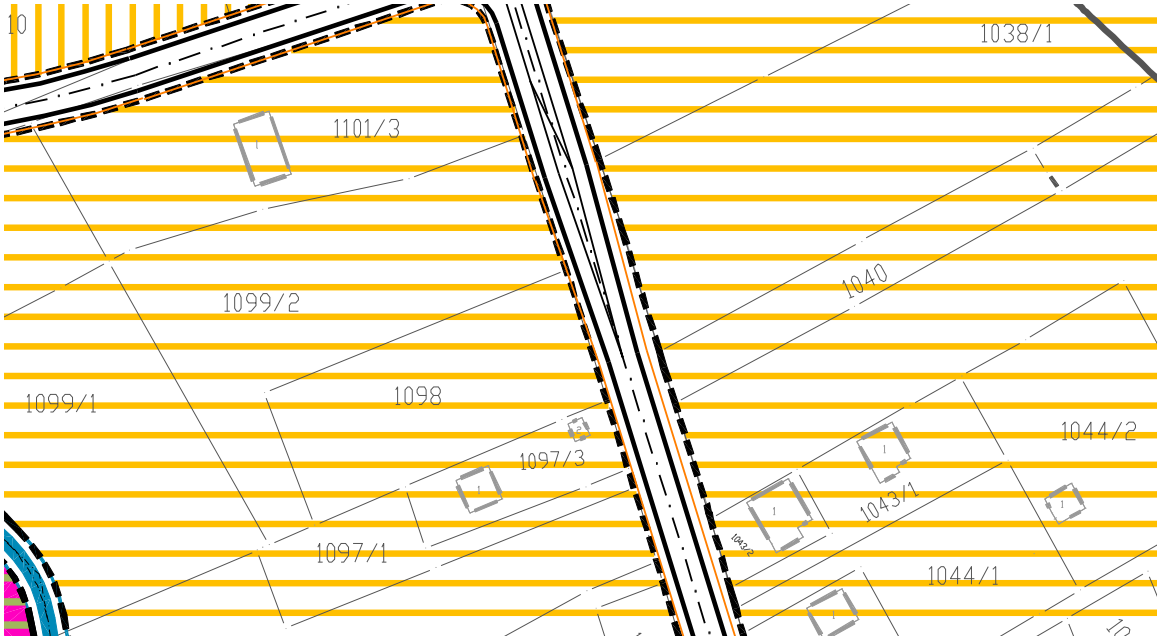
ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате Локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Мионица у року од 3 дана од дана достављања Локациских услова, а преко овог органа са Општинском таксом од 100,00 динара, број рачуна **840-742351843-94,** модел плаћања **97,** позив на број **85-069.**

Обрада:
Јасминка Милић инж.грађ.

Н А Ч Е Л Н И К У П Р А В Е
Горан Рангелов

графички прилог ***број 3.*** -

“Планирана функционална организација простора са претежном планираном наменом површина у грађевинском подручју”,

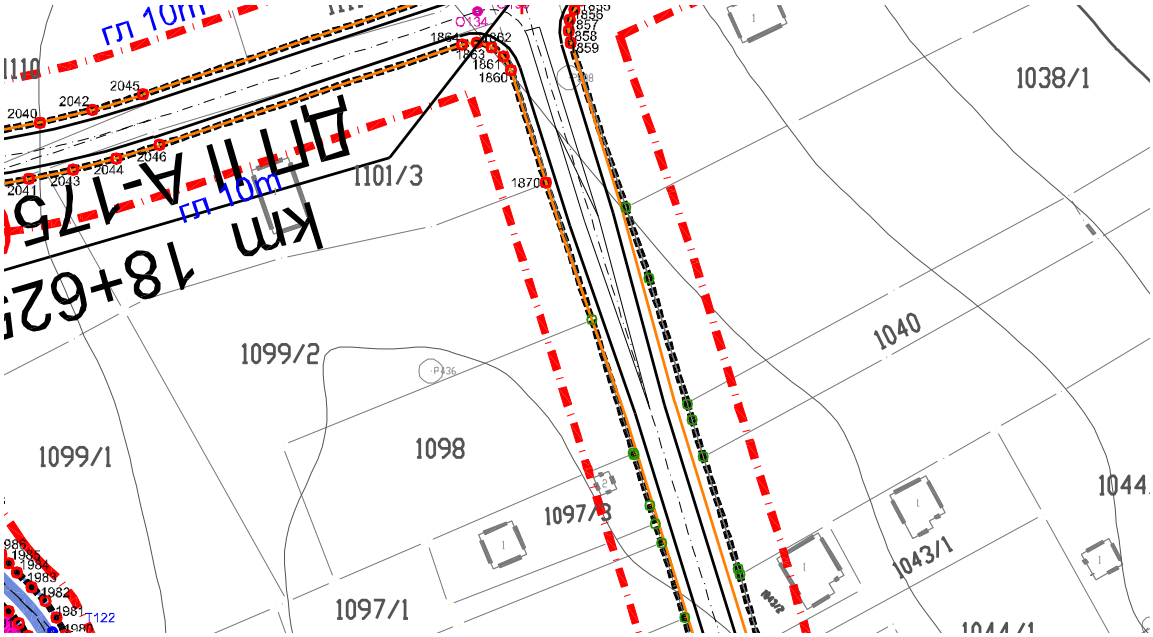


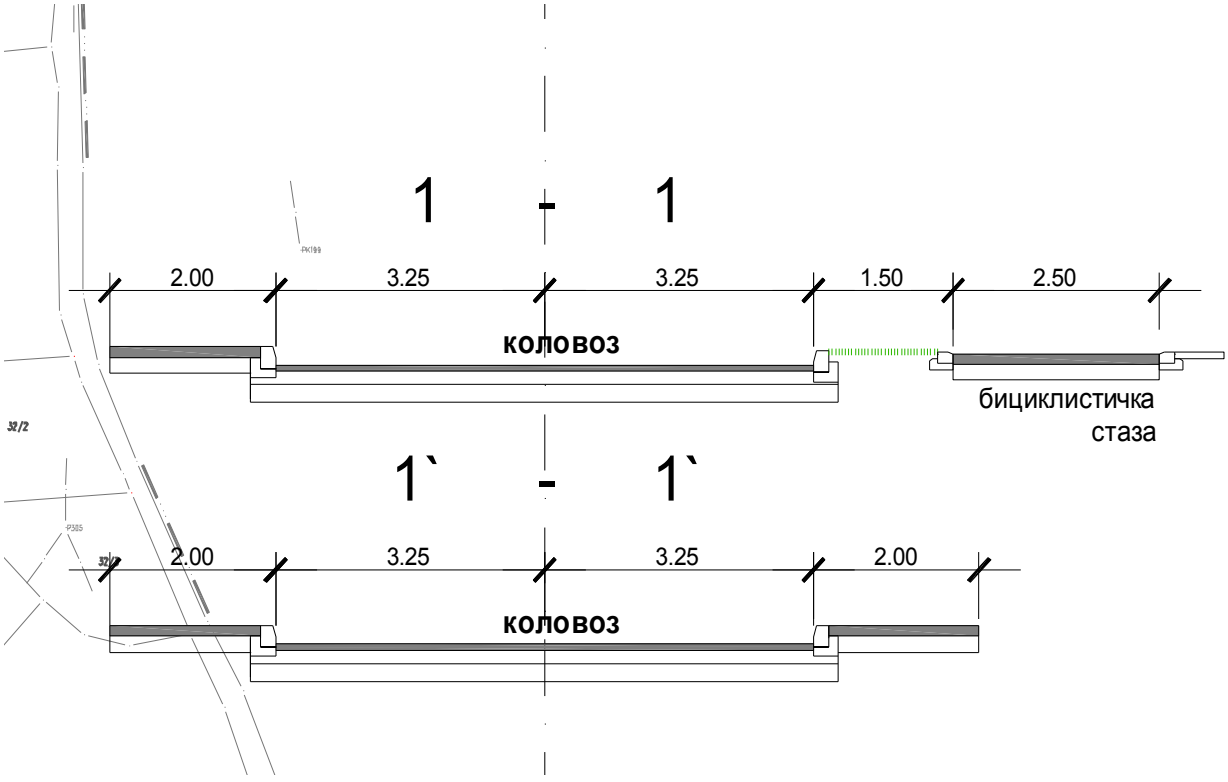
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- Становање вишег интензитета градње
- Становање средњег интензитета градње
- Становање ниског интензитета градње
- Производне делатности
- Комерцијалне делатности
- Мешовита стамбено-привредна намена
- Ветеринарска станица
- Црква
- Пошта

графичком прилогу ***број 6.***

-„Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелациони план и урбанистичка регулација са грађевинским линијама“.





број 8.2.

- “Генерално решење за гасификацију, електроенергетску и телекомуникациону инфраструктуру”

