Република Србија
Општина Мионица
Општинска управа
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Број: ROP-MIO-12064-LOC-1/2017
Датум: 26.05.2017.године
М и о н и ц а

Општинска управа Мионица, Одељење за општу управу, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинаство по захтеву **Бадњаревић Љубице** из ***Београда ,*** [redacted] који је упућен преко пуномоћника **Бојана Николић ПР АСМ инжењеринг** из **Ваљева** , у поступку издавања Локацискиx 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 ИУз-68/2013, 132/2014 и 145/2014), Уредбе о локацискиим 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 стамбеног објекта на кп.бр. 77/19 КО Берковац

1. ПОДАЦИ ЛОКАЦИЈИ	
Број кп.	77/19
К.О.	Берковац
Површина парцеле:	650m^2
Класа и намена објекта : Категорија	112211 стамбена зграда са два стана за повремени боравак-викенд кућа **" А "**
Подаци о будућем објекту (бруто развијена грађевинска површина за чије грађење се издају локациски услови :	102,85 m^2
Катастарска култура и класа:	њива 5 класе
Постојећи објекти:	Парцела не изграђена
Рушење објеката:	/
Формирање грађевинске парцеле:	кп.бр. 77/19 КО Берковац формирана поступком парцелације је истовремено и грађевинска парцела. (донета Одлука о проглашењу грађевинског земљишта наоснову усвојеног ПГР). До добијања употребне дозволе регулисти трошкове промене намене земљишта.

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 ниских густина (Б)** Постојеће целине становања (повременог и сталног) са компатибилним наменама
Намена парцеле:	Све постојеће парцеле могу бити задржане, без промене облика и величине. Уколико се укаже потреба за спајањем или поделом постојећих парцела, то је могуће реализовати преко одговарајућег ПП(пројекат парцелације- препарцелације). Основна парцела не може бити мања од 300 m^2 а максимална није ограничена.
Степен заузетости земљишта:	30 до 40%
Индекс изграђености земљишта:	0,5 - 1,2
Спратност објекта:	(По)+П+ (Пк) до (По)+П+1+(Пк) Код парцела са изразитим нагибом терена , може се формирати специфична спратност
саобраћајне површине:	макс. 30%
Зеленило:	мин. 30%
Паркирање:	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.
Хоризонтална регулација :	Најмања удаљеност два суседна објекта, са прозорским отворима чији је парапет висине до 0,9 m, је **5 m**. За објекте који су међусобно удаљени мање од **3 m,** не могу се на суседним странама отварати прозори стамбених просторија.

3.. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ:	На основу Плана генералне регулације за насеље Горња Топлица („Службени гласник СО Мионица“, бр.7/2006)	
Регулациона линија:	регулациона линија дефинисана је правцем пружања будуће саобраћајнице Б – Б у овом делу насеља (ивица будућег тротоара) .Саобраћајница иде границом парцела 57 и 77/2 К.О Берковац (приговор на јавном увиду)	
Грађевинска линија:	Надземна Г.Л.	У новим деловима, код изградње нових објеката, грађевинске линије усаглашавати са грађевинским линијама суседних парцела и блокова. Максимално удаљење грађевинске од регулационе линије је 5m, минимално 3m
	Подземна Г.Л.	Није предвиђена изградња подземних етажа
Границе грађења:	мин. 2,5 m од јужне границе парцеле уколико на суседним парцелама не постоје објекти.	

	мин 1.5 м од западне границе парцеле са могућношћу остављања отвора са парапетом од 1.6м (купатила , кухиње и оставе)
Типологија објекта:	Слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу парцеле)
Намена:	Претежни тип је породична стамбена кућа **са једном до четири стамбене јединице.** У зависности од величине парцеле, могуће је градити и други објекат на парцели, као и задржати све постојеће објекте за потребе домаћинстава, до проглашења Бање. Основна намена објеката је стално, бањско и викенд становање. Могуће је увођење пратећих комерцијалних делатности и пословања на парцелама и у оквиру постојећих и нових објеката али искључиво оних које не угрожавају укупну животну средину и амбијент бањског насеља
Грађевинска структура и обрада :	Грађевинску структуру и обраду објеката , као и архитектуру нових, постепено прилагођавати карактеристикама и амбијенту бањског насеља.
Висинска регулација:	Основна спратност објекта је приземље са могућношћу формирања поткровља. У зависности од задовољења параметара хоризонталне регулације спратност се може повећати до П +1 са могућношћу формирања поткровља. У новим објектима могућа је изградња подрумске етаже , ако то услови терена дозвољавају.
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.

4. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ *:*	
Општи услови :	Зоне са типом становања Б нису довољно опремљене 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.
Колски приступ парцели:	Предметна парцела има излазак на планирану саобраћајницу (део кат.парц.бр. 77/2 и 57 К.О Берковац)
Водоснабдевање:	Прикључак објекта на водводну мрежу пројектовати према условима ЈКП " Водовод Мионица " из Мионице бр. ОП 5 УПП – 20/17 од 23.05.2017.године

	Инвеститор има обавезу да **закључи уговор** са ИЈО о изградњи недостајућег дела инфраструктуре и исти достави **приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе** .
Одвођење отпадних и кишних вода	Све у складу са усовија ЈКП " Водовод Мионица "бр. ОП 5 УПП – 20/17 од 23.05.2017.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:	Пројектовање и прикључење објекта на електро мрежу пројектовати у складу са издатим условима надлежног ЕД Лазаревац бр. ROP-MIO-12064-LOC-1/2017 од 11.05.2017.године **Поступак прикључења објекта на електро мрежу покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС**
ТТ услови :	Све у складу са условима надлежног предузећа " Телеком Србија " бр.178100/2 од 17.05.2017.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.
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. Темељење 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 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 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 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