

Република Србија
Општина Мионица
Општинска управа
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Број: ROP-MIO-25558-LOC-1/2017
Датум: 29.08.2017. године
М и о н и ц а

Општинска управа Мионица, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство по захтеву **Општине Мионица** [REDACTED] који је упућен преко пуномоћника **Ковачевић Слободана** из **Мионице**, [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 стамбене зграде на кп.бр. 421/1 и 421/2 КО Мионица Варош

1. ПОДАЦИ ЛОКАЦИЈИ	
Број кп.	421/1 и 421/2
К.О.	Мионица Варош
Површина парцеле:	4512 m ²
Категорија Класа и намена објекта :	"В" 112221
Подаци о будућем објекту (бруто развијена грађевинска површина за чије грађење се издају локациски услови :	960.11m ²
Катастарска култура и класа:	Пољопривредно земљиште
Постојећи објекти:	На парцели нема изграђених објеката
Рушење објеката:	/
Формирање грађевинске парцеле:	кп.бр.421/1 и 421/2 КО Мионица налазе се у обухвату граница грађевинског реона, обавезна пренамена земљишта до подношења захтева за грађевинску дозволу.

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
<i>Претежна (доминантна) намена земљишта</i>	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.
<i>Врста и намена објеката који се могу градити</i>	вишепородични стамбени објекти, 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; породични стамбени објекти, уз могућност пословања/делатности у оквиру објекта/или на парцели; дозвољене делатности су оне које су функционално и еколошки примерене становању; грађење помоћних објеката је дозвољено у оквиру парцеле породичног становања; обавезно је поштовање свих прописа и стандарда везаних за функцију становања, односно делатности; услугне/комерцијалне делатности су предвиђене, углавном, као комплементарна намена стамбеној намени, тако да се могу развијати, као пратећа и допунска намена становању или као доминантна намена на парцели, у свим зонама становања и привређивања
<i>Врста и намена објеката чија је изградња забрањена</i>	- 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.
Услови за парцелацију	Од предметне кат.парц.бр.421/1 и 421/2 К.О Варош Мионица формирати ГП са обавезним издвајањем делова земљишта намењених за објекте јавне намене (део потока Чађавац и део саобраћајнице пролфил 3-3 . 3.1. Правила за формирање грађевинских парцела Грађевинско земљиште јавних намена У складу са прописима о експропријацији земљишта, у планском подручју, потребно је формирати парцеле намењене за јавне намене, приказане на графичком прилогу број 3.-“Планирана функционална организација простора, са претежном планираном наменом у

	<i>грађевинском подручју” и графичком прилогу број 6. „Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелациони план и урбанистичка регулација са грађевинским линијама“.</i> Планом је одређена и дефинисана регулациона линија, као линија која раздваја површину јавне намене од површина осталих намена и као линија која раздваја површине јавних намена међусобно. Аналитичко-геодетски елементи су дати у Прилогу 3. овог Плана. Грађевинско земљиште осталих намена Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима, које се приказују са аналитичко-геодетским елементима за нове грађевинске парцеле. Најмања грађевинска парцела за изградњу утврђује се према претежној (доминантној) намени којој припада. Препоручује се да грађевинска парцела, по правилу, има облик приближан правоугаонику или трапезу, са бочним странама постављеним управно на осовину улице. Грађевинска парцела треба да има облик који омогућава изградњу објекта у складу са овим Планом, правилима грађења (степен заузетости земљишта) и техничким прописима. Грађевинска парцела може се делити парцелацијом, односно укрупнити препарцелацијом, према постојећој или планираној изграђености, а применом правила о парцелацији/препарцелацији. Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле може се утврдити пројектом парцелације, односно пројектом препарцелације, ако су испуњени услови за примену правила парцелације/препарцелације за новоформиране грађевинске парцеле и правила регулације за објекте из овог Плана. Све постојеће катастарске парцеле, на којим се може градити у складу са правилима парцелације и регулације из овог Плана, постају грађевинске парцеле. Све грађевинске парцеле мора да имају обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, директно или индиректно.
<i>Индекс заузетости парцеле</i>	- 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.
<i>Типологија објекта</i>	- 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 правилима градње овог Плана.
<i>Висина објекта:</i>	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 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. 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.
<i>Висинска регулација:</i>	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;
<i>Изградња других објеката на истој грађевинској парцели:</i>	– 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).
<i>Положај објекта у односу на регулацију</i>	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. У конкретном случају растојање између регулационе и грађевинске 5m.
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 на грађевинску, 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 објекта свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели. • 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;
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 објекта	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 „Лепеница - Јелав” - је зона становања у северном и западном делу насеља. Садржи блокове са претежно плански регулисаном, породичном стамбеном изградњом у залеђу улице Јове Алексића, али и просторе где тек треба да се успостави правилна урбанистичка регулација, са мерама за унапређење пејзажних вредности и повећање капацитета животне средине. Пратеће намене морају испуњавати критеријуме и стандарде за заштиту здравља становника и животне средине. У оквиру породичног становања могу да се граде допунске и пратеће намене, које не угрожавају основну намену и животну средину (комерцијалне и услужне делатности,

	занатске делатности, јавне службе и слично). Овој еколошкој зони припада пољопривредно земљиште катастарских општина КО Мионица село, Паштрић и Радобић. Пољопривредна производња овог дела општине (северни и централни део) се одликује интензивним ратарством, производњом органске хране (стакленици, пластеници) и развојем сточарства. Водно тело еколошке зоне „Лепеница - Јелав” чини поток Чађавац. Део контактне површине са еколошком зоном „Бања Лепеница” представља колувијум умиреног клизишта. Капацитет животне средине је велики обзиром да на подручју ове зоне, и у окружењу нема великих загађивача који би га умањили осим простора уз десну обалу реке Рибнице који је предвиђен за рекултивацију и санацију депоније (локалног сметлишта).
--	--

Посебна правила грађења на грађевинском земљишту
Становање средњег интезитета изградње

Претежна намена:	Породично становање (вишепородични и породични стамбени објекти)		
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:	вишепородични објекти: 5 и више		
	породични објекти: 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. 350 m²
	у прекинутом и непрекинут. низу:	ширина фронта:	мин. 11 m
		површина парцеле:	мин. 300 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 $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта
Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели:	20%
Највећи дозвољени индекс заузетости:	50%
Максимална спратност објекта:	до П+2 (висине до 10,5m до коте венца, односно 13,5m до коте слемена);
Паркирање возила:	на сопственој парцели, према критеријумима из овог Плана

4. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ :	
Колски приступ парцели:	Са постојеће јавне саобраћајнице –ул. Ратка Петровића (кат.парц.бр.728 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:	За изградњу објекта- услови за пројектовање и прикључење издати су услови ЈКП “Водовод Мионица” из Мионице бр. ОП-11 УПП-43/17 од 24.08.2017.године
Одвођење отпадних и кишних вода:	Фекална канализација : Услови за пројектовање и прикључење будућег објекта издати од стране ЈКП “Водовод Мионица” из Мионице бр. ОП-11 УПП-43/17 од 24.08.2017.године. 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. 02/1320/194/2017 од 28.08.2017.године НЕМА ФАКТИЧКИХ УСЛОВА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА на ЕЕ мрежу јер је потребно изградити нову МБТС 10/0,4kV 1x630kVA "Мионица НОВА" на локацији у близини објекта, то инвеститор има обавезу да закључи уговор са ИЈО о изградњи истих, и исти достави приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе .
ТТ инсталације	У складу са условима 316355/2-2017 од 24.08.2017.године

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 :	- <i>Рејон I</i> – терени погодни за изградњу уз прилагођавање начина и дубине темељења објекта – обухвата гребенски и падински део изнад коте 179 мпм, континуалног нагиба око 5°. Ниво издани је најчешће на 5-7м дубине. Сезонски осцилира 2-3м.
Услови заштите животне средине:	Еколошка зона „ Лепеница Јелав ”
Мере енергетске ефикасности изградње	У изградњи објекта поштоваће се принципи енергетске ефикасности. Енергетска ефикасност свих објекта 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 Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 69/12).
Мере заштите од елементарних непогода	<i>Заштита од земљотреса</i> - Планско подручје припада зони 7-9°MCS скале. Заштита од земљотреса се спроводи кроз примену важећих сеизмичких прописа за изградњу нових и реконструкцију постојећих објекта (Правилник о техничким нормативима за изградњу објекта 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 објекта. Ради заштите од земљотреса, планирани објекти мора да буду реализовани и категорисани према прописима и техничким нормативима за изградњу објекта у сеизмичким подручјима.
Ограђивање грађевинске парцеле	По правилу, не ограђују се парцеле вишепородичних стамбених објекта.
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 локацијских 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:

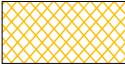
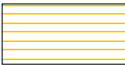
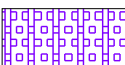
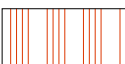
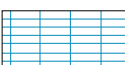
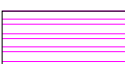
Јасминка Милић инж.грађ.

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
Горан Рангелов

графички прилог **број 3.** -
 “Планирана функционална организација простора са претежном планираном наменом
 површина у грађевинском подручју”,

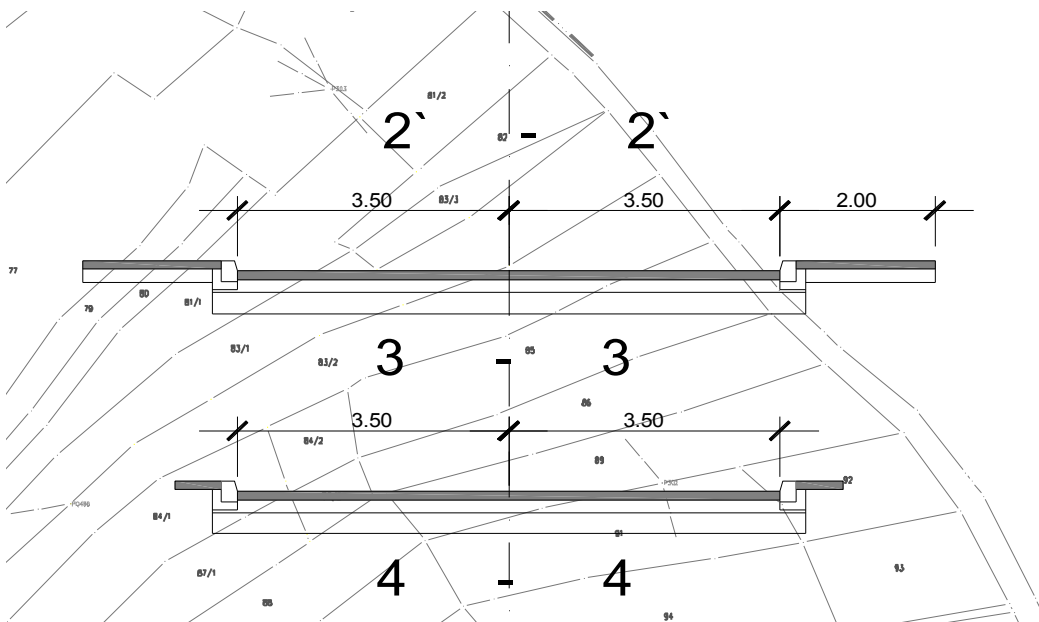
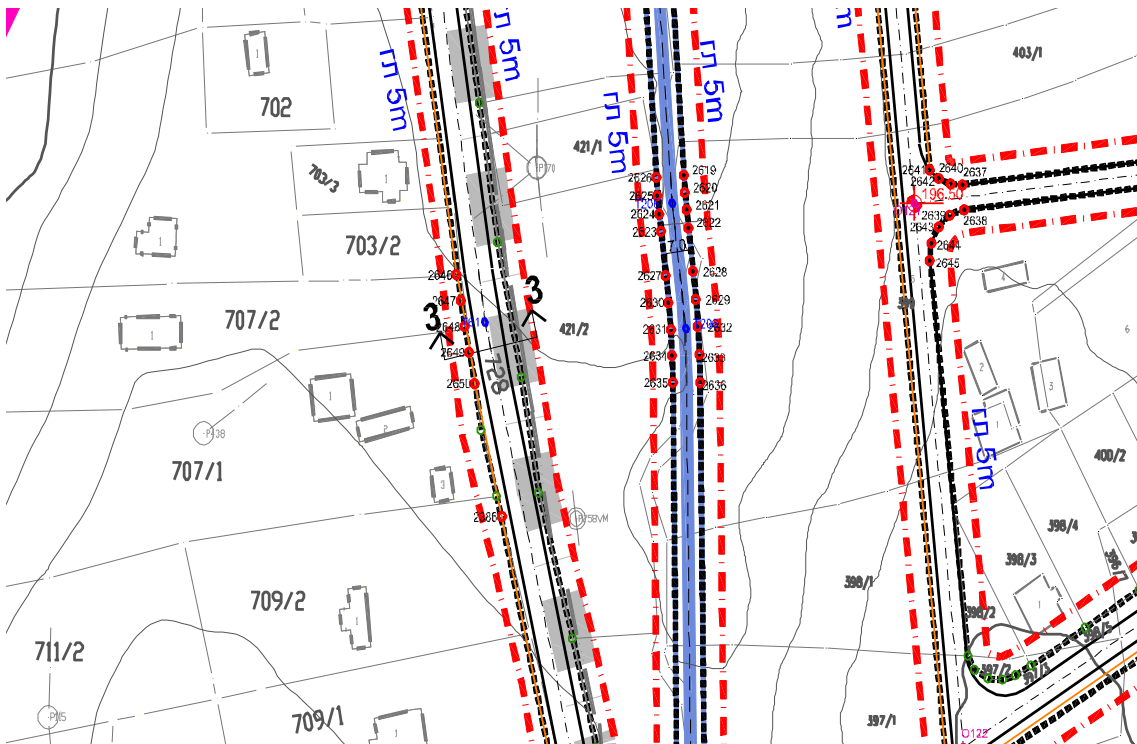


ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

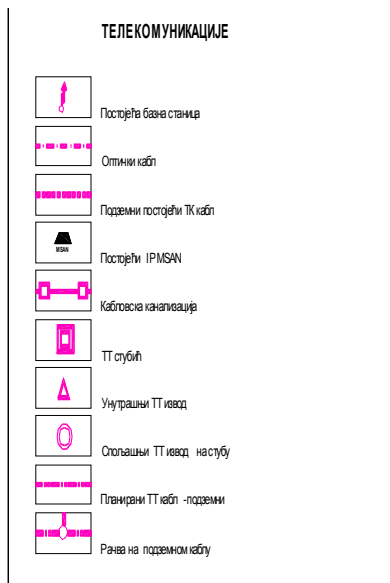
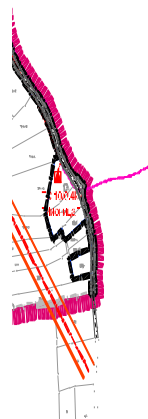
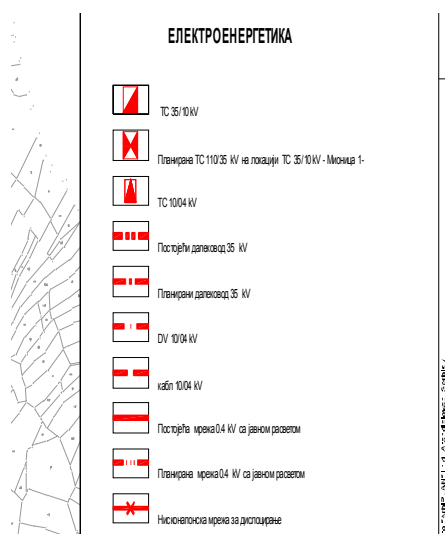
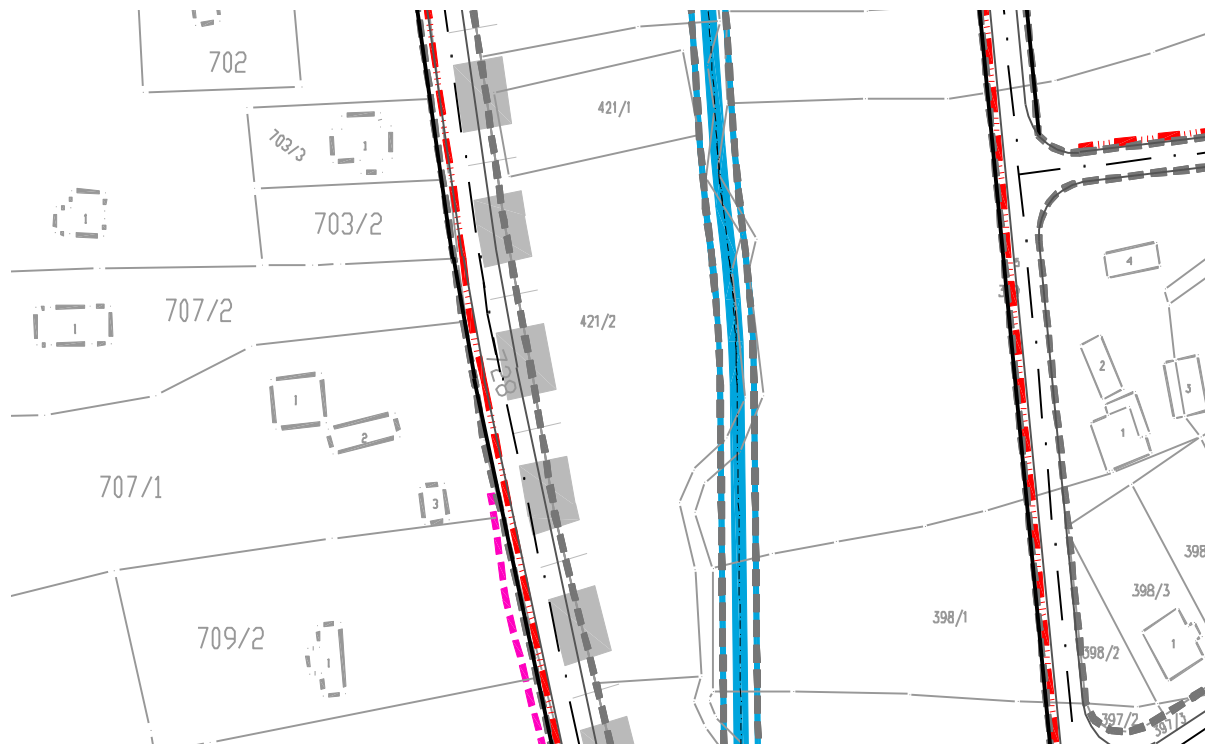
	Становање вишег интензитета градње
	Становање средњег интензитета градње
	Становање ниског интензитета градње
	Производне делатности
	Комерцијалне делатности
	Мешовита стамбено-привредна намена
	Ветеринарска станица
	Црква
	Пошта

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”



број 8.1. - "Генерално решење за водопривредну инфраструктуру".

