

Република Србија  
Општина Мионица  
Општинска управа  
Одељење за просторно планирање,  
урбанизам и грађевинарство  
Број: РОР-МИО-27636-ЛОС-1/2017  
Датум: 28.09.2017.године  
М и о н и ц а

Општинска управа Мионица, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство по захтеву **Гајић Немање** из **Мионице**, [REDACTED], који је упућен преко пуномоћника **Пројектни биро Крсмановић** из **Мионице**, [REDACTED], у поступку издавања Локацијских 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 локацијским 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 објекта на кп.бр. 31 КО Ђурђевац

1. ПОДАЦИ ЛОКАЦИЈИ	
Број кп.	31
К.О.	Ђурђевац
Површина парцеле:	4476m <sup>2</sup>
Класа и намена објекта : Категорија	111011 <b>А</b>
Подаци о будућем објекту ( бруто развијена грађевинска површина за чије грађење се издају локацијски услови ) :	120,00m <sup>2</sup>
Катастарска култура и класа:	Земљиште под зградом и другим објектом Воћњак 4. Класе Њива 6. Класе
Постојећи објекти:	На парцели постоји објекат који се задржава.
Рушење објеката:	/
Формирање грађевинске парцеле:	кп.бр. 31 КО Ђурђевац је грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

2.ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА УТВРЂИВАЊЕ МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:	На основу Просторног плана општине Мионице („Службени гласник СО Мионица“, бр.2/2007),

Просторни обухват према Просторног плана општине Мионица	- у границама обухвата ППО Мионица <b>Насеље сеоског типа</b>
Намена парцеле: Величина парцеле:	Грађевинско земљиште изван постојећих грађевинских реона. Пољопривредна сеоска домаћинства .Минимална површина грађевинске парцеле за пољопривредна сеоска домаћинства је 800 м <sup>2</sup> (стамбени део+економски део). •Максимална површина грађевинске парцеле за пољопривредна сеоска домаћинства је 2500 м <sup>2</sup> (500 м <sup>2</sup> стамбени део + 800 м <sup>2</sup> економски део).
Степен заузетости земљишта:	Највећи дозвољени индекс или степен искоришћености за сеоске зоне износи 30%, а за зоне ретких насеља и породичне градње 40%.
Индекс изграђености земљишта:	Највећи дозвољени индекс или степен изграђености за сеоске зоне износи 0.6, а за зоне ретких насеља и породичне градње 1.0.
Спратност објекта:	П+1+(Пк)
Нивелација саобраћаја:	У складу са постојећом нивелацијом саобраћаја у овом делу насеља. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати на суседну
Инфраструктура:	Мрежа инфраструктуре поставља се у појасу регулације у складу са потребама и правилима надлежног јавног односно јавно комуналног предузећа.
Изградња других објеката на истој грађевинској парцели:	Стамбени објекти на селу у једном делу могу имати и другу намену, али она мора бити такве природе да не угрожава основну намену - функцију објекта.

3. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ:	На основу Просторног плана општине Мионице („Службени гласник СО Мионица“, бр.2/2007), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу («Службени гласник РС», бр.22/15)	
Регулациона линија:	Предметна локација удаљена од јавног пута.	
Грађевинска линија:	Надземна Г.Л.	Грађевинску линију дефинисати према границама грађења.
	Подземна Г.Л.	изградња подземних етажа уколико то захтева конфигурација терена и стабилност истог.

<p>Правила грађења:</p>	<p>Објекти на селу по својој диспозицији, облику и распореду грађевинских маса, не смеју да нарушавају физичке структуре, просторни склоп и абијент сеоског простора.</p> <p>Минимална међусобна удаљеност спратних стамбених објеката на сеоском подручју је 10m, приземних слободностојећих 6m, а изузетно 5m, ако је ширина фронта мања од 15m.</p> <p>За постојеће објекте који су на удаљености мањој од 4m не могу се на бочним странама "отварати" прозори.</p> <p>Код изграђених стамбених објеката који су међусобно удаљени мање од 3m, не могу се на суседним странама повећавати отвори на стамбеним просторијама.</p>
<p>Типологија објекта:</p>	<p>Слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу парцеле)</p>
<p>Намена:</p>	<p>Планирана је изградња:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• __Стамбеног објекта</li> </ul>
<p>Грађевинска структура и обрада:</p>	<p>Стамбене објекте на селу градити у стилу и духу амбијенталне архитектуре, карактеристичне за ово подручје, настојећи да се сачувају традиционалне вредности.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Кровове стамбених објеката радити као четвороводне или вишеводне. Покривање вршити црепом (дуплофалцовани или бибер цреп),теголом или другим природним материјалом. Забрањено је покривање стамбених објеката лимом, етернитом, или покривачем од пластичних маса.</li> <li>• Столарију на стамбеним објектима на селу уграђивати дрвену, а избегавати пластичну и алуминијумску.Сви објекти у сеоским насељима морају се градити од еколошки прихватљивих материјала, који не утичу штетно на здравље људи и не загађују околину.</li> <li>• Стамбени објекти на селу у једном делу могу имати и другу намену, али она мора бити такве природе да не угрожава основну намену - функцију објекта.</li> <li>• Минимална међусобна удаљеност спратних стамбених објеката на сеоском подручју је 10 м, приземних слободностојећих 6 м, а изузетно 5 м, ако је ширина фронта мања од 15 м.</li> </ul>
<p>Висинска регулација:</p>	<p>Основна спратност објеката је приземље</p> <p>-Највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта у сеоским насељима је П+1, максимално П+1+ (Птк)</p> <p>- Стамбени објекти могу имати подрумске и сутеренске просторије, нарочито на нагнутом терену, ако не постоје геомеханичке и хидротехничке сметње.</p>

Грађевински елементи објекта:	<p>Висина кровног слемена новог и реконструисаног објекта не сме да прелази:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11.0 м рачунајући од коте тротоара или коловоза пута у централном делу насеља, као и у рубној зони и</li> <li>-8.0 м рачунајући од коте улаза у објекат у делу атара.</li> </ul> <p>Висина кровног венца мора бити усаглашена са кровним венцима суседних објеката и не сме да прелази:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9.0 м рачунајући од коте тротоара или коловоза пута у централном делу насеља, као и у рубној зони .</li> <li>- 6.0 м рачунајући од коте улаза у објекат у делу атара.</li> </ul> <p>У фронту свих саобраћајница примењивати четвороводне кровове са испадом стрехе не већим од 0.8 м.</p> <p>Приликом изградње и реконструкције објеката, обавезна је израда топлотне изолације по спољном омотачу(фасада, под, кров).</p> <p>– Препоручује се изградња унутрашњег степеништа</p>
-------------------------------	--

4. Услови за прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру :	
Колски приступ парцели:	Предметна парцела излази на локални пут ( кат.парц.бр. 1144 К.О Ђурђевац) преко дела кат.парц.бр. 36 и кат. парц. бр.30
Водоснабдевање:	Предвиђен је прикључак на индивидуални бунар, прикључне цеви ПЕ Ø25mm
Одвођење отпадних и кишних вода:	<p>У овом делу насеља не постоји изграђена канализациона мрежа .Инвеститор је дужан да изгради септичку јаму за фекалне отпадне воде, коју треба сместити у оквиру предметне парцеле. Санитарне отпадне воде из објекта одводе се системом канализације у водонепропусну септичку јаму.</p> <p>Остале атмосферске воде са чистих површина могу се одводити на околне зелене површине под условом да се угрожавају суседне парцеле.</p>
Електроенергетика:	<p>Према издатим условима ЕПС -Ваљево бр. 02/1320/207/2017 од 22.09.2017.године <b>НЕМА ФАКТИЧКИХ УСЛОВА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА</b> на ЕЕ мрежу јер је потребно изградити електро енергетске објекте ( постављање пратеће опреме за будући прикључак), то инвеститор има обавезу да <b>закључи уговор</b> са ИЈО о изградњи истих, и исти достави <b>приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе .</b></p>
ТТ инсталације:	Према захтеву инвеститора ТТ прикључак за предметни објекат није тражен.
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 :	/
Инжењерско геодетски услови :	Сеизмичност терена и могући прираштаји сеизмичности (подручје истраживања према картама сеизмичке рејонизације припада сложеним теренима, на којима су могући потреси 6о, 7о , 8о и 9о MCS скале) указују, да се при градњи на целом истражном простору морају поштовати <b>прописи асеизмичке градње</b> , што изискује детаљна сеизмичка испитивања за све објекте инвестиционе градње, у циљу дефинисања објективних инжењерских параметара сеизмичности. На тај начин се обезбеђује сигурнија и економичнија изградња објеката у сеизмичким условима. <b>За све објекте инвестиционе градње, у циљу дефинисања објективних инжењерских параметара стабилности, мора се урадити геотехнички елаборат</b>
Ограђивање парцеле:	За ограђивање парцеле, применити уједначене материјале и тип оgrade карактеристичан за предео и усклађен са архитектонском традицијом. Висина оgrade не сме прелазити 0.90 м. Врата и капије на уличној огади не могу се отворати ван регулационе линије.
Паркирање:	Паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката свих врста по правилу обезбеђују простор у оквиру парцеле, изван површине јавног пута..

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 / решења о одобрењу из члана 145 , 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 200m<sup>2</sup> 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**