

Република Србија
ОПШТИНА ТОПОЛА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за комуналне делатности,
грађевинско-урбанистичке, имовинско-правне
и послове евиденције и управљања имовином
Број предмета: ROP-TOР-33851-LOC-1/2024
Заводни број: 350-178/2024-02
Датум: 13.11.2024. године
Т О П О Л А

Одељење за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке, имовинско-правне и послове евиденције и управљања имовином, Општинске управе општине Топола, поступајући по захтеву [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова на основу члана 53а., 54, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-други закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 87/2023), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019), члана 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“, број 96/2023), ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА („Службени гласник СО Топола“ бр. 16/11, 16/2023), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА К.П.БР. 1757 КО ДОЊА ШАТОРЊА ЗА ИЗГРАДЊУ ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО, ТРГОВАЧКИ ЦЕНТРИ, ЗГРАДЕ СА ПРОДАВНИЦАМА, РОБНЕ КУЋЕ, ИЗДВОЈЕНЕ ПРОДАВНИЦЕ, АПОТЕКЕ И БУТИЦИ, САЈАМСКЕ ХАЛЕ, ПРОСТОРИ ЗА АУКЦИЈЕ И ИЗЛОЖБЕ, ЗАТВОРЕНЕ ПИЈАЦЕ, СЕРВИСНЕ СТАНИЦЕ ЗА МОТОРНА ВОЗИЛА ИТД., ДО 400 М² И П+1 – КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ 123001, КАТЕГОРИЈЕ Б

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

ИНВЕСТИТОР:	[REDACTED]
Улица и број:	[REDACTED]
ПИБ:	[REDACTED]
МАТИЧНИ БРОЈ:	[REDACTED]

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	1757
К.О.	Доња Шаторња
Улица и број:	Никољска 80
Површина парцеле :	3.163 м ²
Бруто површина под објектима из листа непокретности/ земљиште под зградом или објектом:	Објекат бр.1- Зграда српске православне цркве 119м ² Објекат бр.2- Породична стамбена зграда 110м ² Објекат бр.3- Помоћна зграда 53м ²

3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Испуњеност услова:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
Постојећи објекти на парцели:	Објекат бр.1- Зграда српске православне цркве 119м2 Објекат бр.2- Породична стамбена зграда 110м2 Објекат бр.3- Помоћна зграда 53м2
Рушење постојећих објеката:	/
Нивелисање терена:	постојеће

4. ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Назив планског документа:	Просторни план општине Топола („Службени гласник СО Топола“бр. 16/11,16/23)	
Инфраструктура:	Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру	
Водоводна:	/	
Фекална канализациона:		
Кишна канализација:		
Електроенергетска:	Услови за пројектовање и прикључење оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» Београд, број 8У.1.1.0-Д-10.10.-489624-24 од 30.10.2024. године.	
Гасоводна:	/	
Телекомуникациона:	/	
Класа објекта:	Зграде за трговину на велико и мало, трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд., до 400 m ² и п+1–класификациони број 123001, категорије Б	
Бруто развијена грађевинска површина објекта(БРГП)	28,67 m ²	
Укупна НЕТО површина	25,60 m ²	
Површина земљишта под објектима/заузетост:	282,00 m ² постојећи објекти 28,67 m ² новопроектовани објекат Укупно 310,67 m ²	
Намена објекта	Палионица свећа са продавницом	
Положај објекта у односу на регулационе линије	Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене
	Грађевинска линија	5m од регулационе линије
	Положај објекта на парцели:	Међусобна удаљеност спратних сеоских стамбених објеката је пола висине вишег објекта а не мање од 6,0 m, а приземних слободностојећих мин 4,0m. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног објекта (на делу бочног дворишта северне оријентације) и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5 m, а двојних 4,0 m. За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ових вредности, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
	Други објекат на парцели	На парцелама већим од 6,0 ари може се градити више објеката. Други објекат гради се као слободностојећи објекат или двојни. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне

		ширине 2,5 m за стамбене намене, мин 3,5m за остале (пратеће) намене. Максимална висина објекта у дубини парцеле је П+1.
Индекс заузетости парцеле	мах 40%- према Просторном плану 9,82 % - према Идејном решењу	
Дозвољена висина објекта	3,56 m - према Идејном решењу	
Спратност објекта	Максимална спратност објеката је П+1+Пк -према Просторном плану П+0-Према Идејном решењу	
Услови и начин обезбеђења приступа парцели	Колски: Приступ преко некатегорисаног пута на К.П. бр. 2304 КО Доња Шаторња Пешачки: Приступ преко некатегорисаног пута на К.П. бр. 2304 КО Доња Шаторња	
Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила	Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта (основног или помоћног) према: -1 паркинг место на 70 m ² нето површине	
Намена парцеле:	Грађевинско земљиште	
Усклађеност идејног решења:	Идејно решење израђено у складу са планским документом	
Испуњеност услова за к.п.:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу	
Степен (индекс) изграђености:	мах 0.6 У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП. Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4m, се не обрачунава у БРГП 0,0982 - према Идејном решењу	

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА

Положај грађ.елемената у одосу на грађевинске линије:	на нивоу приземља:	Грађевински елементи на нивоу приземља не могу прећи грађевинску линију.
	на нивоу спрата:	/
Положај грађ.елемената испод коте тротоара-подрумске етаже на грађевинску линију:	Стопе темеља и подрумски зидови до 0.15 m до дубине од 2.60 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m Шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1.00 m	
Отворене спољне степенице:	/	
Отвори на фасади:	/	
Висина налитка поткровне етаже:	Мах 1,60 m	
Апсолутне коте	нивелета:	пројектована
	приземље:	Кота пода приземља је мин 0,2m а мах 1,2m од најниже коте терена уз објекат.
	венац:	/
	слеме:	/
Конструкција:	Савремена	
Материјали:	Сви програми и објекти морају носити одлике своје намене уз примену традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради.	
Обрада фасаде:		
Кров:	тип:	вишеводан
	нагиб:	Према пројекту 16°
	покривач:	Раван фалцован лим
	снегобрани:	Поставити
	олуци	Лежећи

	остало:	/
	посебни услови:	/
Одводњавање површинских вода:	Површинске воде са једне парцеле не смеју се усмерити према другој парцели.	
Обезбеђење суседних објеката:	Изградња не сме да угрози стабилност и услове коришћења суседних објеката.	
Склонишни простор:	/	
Стабилност терена и услови изградње (клизишта, плављени терени и др.)	На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско геолошким карактеристикама терена услови су повољни за изградњу.	
Стандарди приступачности:	Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник Републике Србије" бр. 22/2015)	
Степен сеизмичности:	Објекат пројектовати за 9° МЦС у складу са прописима који уређују ову област.	
Атмосферско пражњење:	Пројекат за грађевинску дозволу мора да садржи пројекат громобранских инсталација сагласно Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. гласник Републике Србије" бр. 22/2019)	
Заштита животне средине, природних и културних добара:	Уколико се при изградњи наиђе на археолошки локалитет, изградњу обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе Крагујевац Такође, уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро геолошко-палеонтолошког или минералошко-патрографског порекла, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије	
Остали услови:	минимални ниво комуналне опремљености) подразумева: - приступ јавном путу - интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама) или повезивање на локални водовод, - прикључење на електроенергетску и телекомуникациону мрежу.	
Мере енергетске ефикасности:	Сходно законским прописима у овој области, обавезна је примена Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. Гласник РС“бр. 61/2011) и Правилника о условима и начину издавања сертификата енергетским својствима зграда („Сл. Гласник РС“бр. 69/2012, 44/2018)	
Уређење партера:	Колске површине и паркинзи:	Привести намени.
	Пешачке површине:	Привести намени
	зеленило	Минимум 30% површине парцеле
Ограда парцеле:	Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до максималне висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радних и пословних објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба. Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40 m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40 m уз сагласност суседа). Оградавање грађевинских парцела за намене које се по закону оградају, врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.	

	Постављање зидане ограде врши се на основу, на основу решења о одобрењу извођења радова по чл. 145 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 43/12 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-други закони, 9/20, 52/21, 62/23) Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван РЛ.
Посебни услови за уређење:	У оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за одлагање комуналног и другог отпада, у складу са прописима и планираном наменом
Рок важења локацијских услова:	2 године
Други услови у складу са посебним законима:	/
6. ОСТАЛО	
Усклађеност идејног решења са планским документом	Идејно решење објекта (ИДР) је израђено у складу са планским документом

Саставни део ових локацијских услова су:

1. Копија катастарског плана у Р 1:1000 број: 952-04-036-22027/2024 од 21.10.2024. и Уверење катастра водова број 956-304-27494/2024 од 22.10.2024. године.
2. Идејно решење број 67-0/24, октобар 2024, израђено од стране СПРЕГ ПРОИЗВОДНО И УСЛУЖНО ДОО, АРАНЂЕЛОВАЦ, које је подносилац приложио уз захтев.
3. Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру.

Напомена:

- Закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавних овлашћења, је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, ако се у условима за пројектовање и прикључење које је издао ималац јавних овлашћења констатује да се објекат за који је поднет захтев не може изградити без изградње или доградње комуналне или друге инфраструктуре, односно додатног припремања или опремања грађевинског земљишта.
- Пројектну документацију радити на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-други закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), и осталим важећим прописима, стандардима и нормативима.
- Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи достави документацију у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-други закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилником о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, број 96/2023)
- Обавеза главног и одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу изради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима, као и у складу са Законом о планирању и изградњи и важећим Правилницима.

- Захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи подноси се Одељењу за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке, имовинско-правне и послове евиденције и управљања имовином општинске управе општине Топола, а преко сајта АПР-а, Обједињене процедуре са позивом на број предмета и име обрађивача који је проследио захтев.
- Локацијски услови престају да важе уколико инвеститор у року од **2 године** од дана издавања не поднесе захтев за Решење о грађевинској дозволи.
- Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.
- На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу о року од три дана од дана издавања локацијских услова.
- На основу локацијских услова не може се започети са изградњом објекта већ је потребно сходно члану 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-други закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) прибавити решење о грађевинској дозволи и пријаву почетка извођења радова у складу са чл. 148. истог Закона.

ОБРАЂИВАЧ

маст.инж.арх. Милица Муминовић

СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Александра Дрекаловић Драгаш д.и.а.

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Имаоцима јавних овлашћења
- Грађевинском инспектору
- Архиви