

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ТОПОЛА
Одељење за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке,
имовинско-правне и послове евиденције и управљања имовином
Број предмета: ROP-TOP-4944-LOC-1/2024
Заводни број: 350-25/2024-02
Датум: 20.03.2024. 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], 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), ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ «ГУЊЕВАЦ 08» У ОПШТИНИ ТОПОЛА („Службени гласник СО Топола“ бр.20/2012) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА К.П.БР. 2267/4 КО ТОПОЛА (СЕЛО)

- Наткривена складишта- Стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова- До 1.500 м²- класификациони број 125231, категорија А
- Резервоари и силоси- Резервоари за нафту и гас - класификациони број 125212, категорија Г

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

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

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	2267/4
К.О.	Топола (село)
Улица и број:	Крћавачки пут
Површина парцеле:	31 969 м ²
Бруто површина под објектима из листа непокретности/ земљиште под зградом или објектом:	Објекат бр.1- Помоћна зграда 14 м ² Објекат бр.2- Објекат пословних услуга 330 м ² Укупно постојећи објекти: 344 м ²

3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Испуњеност услова:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
Постојећи објекти на парцели:	Објекат бр.1- Помоћна зграда 14 м ² Објекат бр.2- Објекат пословних услуга 330 м ²

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, 16/2023) План детаљне регулације «Гуњевац 08» у општини Топола	
Инфраструктура:	Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру	
Водоводна:		
Фекална канализациона:	/	
Кишна канализација:		
Електроенергетска:	/	
Гасоводна:	/	
Телекомуникациона:	/	
Остали услови:	Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија издати од МУП Крагујевац број 07.15.2.2 бр. 217-1929/24-2 од 11.03.2024. године. Услови у погледу мера заштите од пожара издати од МУП Крагујевац број 07.15.2.2 бр. 217-1928/24-2 од 11.03.2024. године.	
Класа објекта:	1.- Наткривена складишта- Стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова- До 1.500 m ² - класификациони број 125231, категорија А 2.- Резервоари и силоси- Резервоари за нафту и гас - класификациони број 125212, категорија Г	
Бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГП)	Постојећи објекти на парцели: <ul style="list-style-type: none"> • Постојећи објекат бр. 1 – Затворено складиште – Магацин са дробиличним постројењем укупно бруто приземља П= 532.00м² • Постојећи објекат бр. 2 – Затворено складиште – Магацин укупно бруто приземља П=72.00м² – објекти са грађевинском дозволом • Постојећи објекат – бетонски плато укупна бруто приземља П = 330.00м² – објекат без грађевинске дозволе • Укупно бруто П приземља – постојећи објекти П = 1184.00м² Планирани објекти – предмет ИДР- а: <ul style="list-style-type: none"> • Објекат бр. 1 – надстрешница за интерну станицу за снабдевање горивом укупно бруто приземља П = 8.00м² Укупно: 1212.00м ² (постојеће + планирано)	
Укупна НЕТО површина	Планирани објекти – предмет ИДР-а: Објекат бр. 1 – надстрешница за интерну станицу за снабдевање горивом Укупно: 7,20 m ²	
Површина земљишта под објектима/заузетост:	942,00 m ² Укупно: 942,00 m ² (2,95%)	
Намена објекта	Интерна станица за снабдевање дизел горивом превозних средстава у друмском саобраћају у оквиру предузећа са једним подземним резервоаром за течна горива V=30м³	
Положај објекта у односу на	Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене

регулационе линије	Грађевинска линија	5m од регулационе линије
	Удаљеност објеката:	<p>Станица мора бити изграђена тако да њени извори опасности (осим сепаратора, технолошког канала за прихват зауљених вода, одушног цевовода и вентила, прикључка на ауто-цистерни) буду удаљени:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) најмање 5,0 м од границе парцеле; 2) најмање 3,0 м од границе парцеле јавне намене (саобраћајнице, зелене површине, парка, водотока и сл. површина на којима није дозвољена градња); 3) најмање 20 м од габарита стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката површине веће од 2000 м² или спратности П+4+Пк (Пс) и преко и објеката јавне намене; 4) најмање 5,0 м од зида зграда на другом месту непоменутих, а које не припадају станици ако то посебним прописом није другачије уређено; 5) најмање 40,0 м од колосека за парну вучу и 20,0 м од колосека за дизел или електричну вучу (мерено од спољне ивице пружног појаса); 6) најмање 15 м од надземних водова електровуче градског превоза (тролејбуса, трамваја и сл.); 7) од надземних електричних водова у складу са прописима из области електричних водова; 8) од гасовода у складу са прописима којима је уређена област безбедног транспорта и дистрибуције природног гаса. <p>Удаљеност из става 1. овог члана мери се од окна улазног отвора подземног резервоара, окна у коме су смештени прикључци за пуњење, места прикључења ауто-цистерне на месту за претакање течног нафтног гаса, габарита пумпе и компресора за претакање течног нафтног гаса и габарита уређаја за точење горива.</p>
Индекс заузетости парцеле	маx 70%-према ПДР-у “Гуњевац 08” 2,95 % - према Идејном решењу	
Дозвољена висина објекта	11 m-према Просторном плану 3,50 m - према Идејном решењу	
Спратност објекта	Максимална спратност објеката је (По)+П+1-према Просторном плану П+0 -Према Идејном решењу	
Услови и начин обезбеђења приступа парцели	Колски: Приступ преко приступног пута К.П. бр. К.О. 2267/6 Топола (село) и некатегорисаног пута К.П. бр. 5678 КО Топола (село) Пешачки: Приступ преко приступног пута К.П. бр. К.О. 2267/6 Топола (село) и некатегорисаног пута К.П. бр. 5678 КО Топола (село)	
Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила	Треба предвидети одговарајући број паркинг места за запослене, али треба избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала или формирањем мањих затрављених површина.	
Намена парцеле:	Грађевинско земљиште- привређивање	
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:	маx 2.1	

	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. 0,03- 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:	/	
Отворене спољне степенице:	/	
Отвори на фасади:	/	
Висина назитка поткровне етаже:	/	
Апсолутне коте	нивелета:	пројектована
	приземље:	Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то: <ul style="list-style-type: none"> • кота приземља нових објеката на равном терену, не може бити нижа од коте нивелете јавног пута; • кота приземља може бити највише до 1,2m виша од нулте коте; • за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота пода приземља утврђује се применом одговарајућих тачака овог поглавља; • за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.
	венац:	/
	слеме:	/
Конструкција:	Савремена	
Материјали:	При пројектовању и изградњи објеката користити савремене грађевинске материјале.	
Обрада фасаде:	Обликовање и архитектуру прилагодити карактеру намене.	
Кров:	тип:	Кров објеката пројектовати као вишеводан са максималним нагибом димензионисаним за другу климатску зону, у зависности од врсте кровног покривача.
	нагиб:	Раван кров
	покривач:	Кровни панел
	снегобрани:	/
	олуци	/
	остало:	Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90m. Решењем косих кровова суседних објеката који се

	додирјују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.
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, те се у циљу заштите од земљотреса објекти морају реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким прописима (Сл. лист СФРЈ, број 13/81, 52/85 и 21/90)
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 минералшко-патрографског порекла, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије
Остали услови:	<p>Организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене;</p> <p>Својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални или привредни објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења; објекат не може бити изграђен као монтажни објекат или изграђен од неквалитетних материјала;</p> <p>Није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе у отвореном простору на парцели/дворишту, већ се основни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта;</p> <p>Све манипулативне површине морају бити асфалтиране и уређене и требају обезбедити неопходне услове за брзу и ефикасну противпожарну заштиту.</p> <p>Пре издавања грађевинске дозволе потребно је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - извршити промену намене парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште - обратити се органу јединице локалне самоуправе надлежном за заштиту животне средине за мишљење о студији процене утицаја на животну средину • Пре издавања употребне дозволе потребно је: - извршити парцелацију и препарцелацију приступне саобраћајнице према Плану детаљне регулације “Гуњевац 08” и промену намене - израдити документ о кретању грађевинског отпада • Произвођач отпада од грађења и рушења дужан је да сачини план управљања отпадом од грађења и прибави сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, јер се радови изводе на објекту који је Г категорије.

	<ul style="list-style-type: none"> • Сагласност за План управљања отпадом даје орган јединице локалне самоуправе надлежан за заштиту животне средине 	
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	Потребно је уредити и озеленити круг постројења у циљу оплемењавања и подизања квалитета радног амбијента, као и смањења негативног утицаја буке. Минимум 25% површине парцеле
Ограда парцеле:	Постројење треба оградити, обезбедити контролу приступа искључиво запосленим лицима и надзорним органима. 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 отворати ван РЛ.	
Посебни услови за уређење:	Контејнере за примарно одлагање смећа и отпадака поставити у оквиру предметне локације, на одговарајућим бетонским површинама. Организовано сакупљање и одвожење чврстог комуналног отпада из простора у границама Плана детаљне регулације врши надлежно комунално предузеће.	
Рок важења локацијских услова:	2 године	
Други услови у складу са посебним законима:	Пројекат урадити у свему према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија издати од МУП Крагујевац број 07.15.2.2 бр. 217-1929/24-2 од 11.03.2024. године и условима у погледу мера заштите од пожара издати од МУП Крагујевац број 07.15.2.2 бр. 217-1928/24-2 од 11.03.2024. године.	
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 1:500 број: 952-04-036-23021/2023 од 02.11.2023. и Копија катастарског плана водова у Р 1:2500 број: 956-304-27990/2023 од 02.11.2023. године.
2. Идејно решење број 33-2023-ИДР, Крагујевац, новембар 2023, израђено од стране CREATIVE BOX из Крагујевца, које је приложено 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