

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

Одељење за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке,
имовинско-правне и послове евиденције и управљања имовином

Број предмета: ROP-TOP-388-LOC-1/2025

Заводни број: 350-5/2025-02

Датум: 05.02.2025. 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. 150/2 КО ЖАБАРЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО- СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА ЗА ПОТРЕБЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ГАЗДИНСТВА

ЗГРАДЕ ЗА УЗГОЈ, ОСТАЛЕ ПОЉОПРИВРЕДНЕ ЗГРАДЕ- ГАРАЖЕ, ХАНГАРИ И ДРУГЕ ЗГРАДЕ ЗА СМЕШТАЈ ПОЉОПРИВРЕДНИХ МАШИНА И АЛАТА, КАО И ОСТАЛЕ ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОМОЋНЕ ЗГРАДЕ- ДО 600 М²- КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ 127141 (55,9%)

СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ СА ЈЕДНИМ СТАНОМ- ИЗДВОЈЕНЕ КУЋЕ ЗА СТАНОВАЊЕ ИЛИ ПОВРЕМЕНИ БОРАВАК, КАО ШТО СУ ПОРОДИЧНЕ КУЋЕ, ВИЛЕ, ВИКЕНДИЦЕ, ЛЕТЊИКОВЦИ, ПЛАНИНСКЕ КОЛИБЕ, ЛОВАЧКЕ КУЋЕ- ДО 400 М² И П+1+ПК (ПС)- КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ 111011 (44,1%)- КАТЕГОРИЈА А

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

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

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	150/2
К.О.	Жабаре
Улица и број:	ЈАРЕБИЦЕ
Површина парцеле:	9.731 м ²
Бруто површина под објектима из листа непокретности/ земљиште / под зградом или објектом:	

3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Испуњеност услова:	Катастарска парцела је према намени пољопривредно земљиште.
Постојећи објекти на парцели:	/
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 8D.1.1.0-D-07.06-25134-25 од 28.01.2025. године.	
Гасоводна:	/	
Телекомуникациона:	/	
Остало:	/	
Класа објекта:	Зграде за узгој, остале пољопривредне зграде- гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде- до 600 m ² - класификациони број 127141 (55,9%)- категорија А Стамбене зграде са једним станом- издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће- до 400 m ² и п+1+пк (пс)- класификациони број 111011 (44,1%)- категорија А	
Бруто развијена грађевинска површина објекта(БРГП)	195,00 m ²	
Укупна НЕТО површина	162,10 m ²	
Површина земљишта под објектима/заузетост:	195,00 m ²	
Намена објекта	Пословно- стамбени објекат за потребе пољопривредног газдинства	
Положај објекта у односу на регулационе линије	Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене
	Грађевинска линија	5m од регулационе линије
	Удаљеност објеката од парцеле:	<p>растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде је минимално 20 m, и то само на нижој коти;</p> <p>минимално удаљење септичке јаме од стамбеног и других објеката на парцели, од објеката суседних парцела, дефинисати у складу са Правилником</p> <p>међусобна растојања економских објеката различите врсте зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;</p> <p>ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле је минимално 1 m;</p>

		<p>ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката у односу на стамбени објекат на другој парцели се утврђује: за сточну стају мин. 15 m, за ђубриште и пољски клозет мин. 20 m, и то само на нижој коти;</p> <p>помоћни објекат се гради иза грађевинске линије основног објекта, са удаљеношћу од суседне парцеле мин. 3.5m. Изузетно: када је природни терен у нагибу већем од 12% од нивелете саобраћајнице, помоћни објекат (гаража са мах. 2 паркинг места), може се градити између регулационе и грађевинске линије, на коти саобраћајнице, а на мин. 5,0 м од регулационе линије.</p>
	Удаљеност објеката од суседних објеката	<p>На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.</p> <p>Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.</p>
Остало:		<p>-Могућа је изградња стамбеног/смештајног простора у оквиру горе наведених пословних објеката, и то максималне површине до 100,0 m²;</p> <p>Стамбени простор 85,9 m²- према Идејном решењу</p> <p>-Максимална бруто површина објеката утврђује се према односу изградње 1:50 (1,0 m² бруто површине објекта на 50,0 m² парцеле)</p>
Индекс заузетости парцеле		<p>мах 40%-према Просторном плану</p> <p>2,0 % - према Идејном решењу</p>
Дозвољена висина објекта		<p>Висина ових објеката је стандардна по ЈУС-у за предвиђену намену.</p> <p>9,80 m - према Идејном решењу</p>
Спратност објекта		<p>максимално П (приземље), изузетно П+Пк (приземље и поткровље) за управне објекте/ делове објекта у оквиру комплекса</p> <p>П+Пк-Према Идејном решењу</p>
Услови и начин обезбеђења приступа парцели		<p>Пешачки: Преко локалног пута на кп.бр. 3860 КО Жабаре</p> <p>Колски: Преко локалног пута на кп.бр. 3860 КО Жабаре</p>
Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила		У оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за приступ и паркирање возила за сопствене потребе
Намена парцеле:		Пољопривредно земљиште
Усклађеност идејног решења:		Идејно решење израђено у складу са планским документом
Испуњеност услова за к.п. :		На катастарској парцели је дозвољена изградња према правилима за пољопривредно земљиште
Степен (индекс) изграђености:		<p>мах 0.5</p> <p>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</p> <p>0,02 - према Идејном решењу</p>

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

Положај грађ.елемената у односу 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 навитка поткровне етаже:	Мах 1,60 м	
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 35°
	покривач:	Цреп
	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, 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:	Минимални ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације	

	(бунар и водонепропусна септичка јама.-Према Просторном плану	
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	минимална заступљеност уређених зелених површина на парцели је 25%
Ограда парцеле:	<p>Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.</p> <p>Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m.</p> <p>Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "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).</p> <p>Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују, врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.</p> <p>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)</p> <p>Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван РЛ.</p>	
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	
Остало:	/	
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: 952-04-036-391/2025 од 14.01.2025. и Уверење из катастра водова број 956-304-435/2025 број од 14.01.2025.
2. Идејно решење број 90, Београд, новембар 2024, израђено од стране БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ГРАЂЕЊЕ АРК СТУДИО ПР САВИЋ НЕБОЈША ДУШАНА ПОПОВИЋА 2, БЕОГРАД, 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

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Александра Дрекаловић Драгаш д.и.а.

Доставити:

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