

Република Србија  
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ТОПОЛА  
Одељење за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке,  
имовинско-правне и послове евиденције и управљања имовином  
Број предмета: ROP-TOP-10164-LOCH-2/2024  
Заводни број: 350-64/2024-02  
Датум: 23.05.2024. 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],

Лебане, 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), ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ТОПОЛА („Службени гласник СО Топола“ бр. 16/23), издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА К.П.БР. 496 КО ТОПОЛА ВАРОШ, ЗА ДОГРАДЊУ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ СА ЈЕДНИМ СТАНОМ У СТАМБЕНУ ЗГРАДУ СА ДВА СТАНА- ИЗДВОЈЕНЕ КУЋЕ СА ДВА СТАНА КОЈИ СЕ КОРИСТЕ ЗА СТАЛНО СТАНОВАЊЕ ИЛИ ПОВРЕМЕНИ БОРАВАК (ЗА ОДМОР И СЛ.)- ДО 400 М² И П+1+ПК/ ПС- КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ 112111, КАТЕГОРИЈЕ А**

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ	
ИНВЕСТИТОР:	[REDACTED]
Улица и број:	[REDACTED]
ЈМБГ/ПИБ:	[REDACTED]
2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ	
Број КП:	496
К.О.	Топола Варош
Улица и број:	Миодрага Ризнића 10
Површина парцеле:	606 m²
Бруто површина под објектима из листа непокретности/ земљиште под зградом или објектом:	Објекат бр.1- породична стамбена зграда 116 м2 (објекат уписан по закону о озакоњењу објеката)
3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ	
НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ	
Испуњеност услова:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
Постојећи објекти на парцели:	Објекат бр.1- породична стамбена зграда 116 м2
Рушење постојећих објеката:	/
Нивелисање терена:	постојеће
4. ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	
Назив планског документа:	План генералне регулације насеља Топола („Службени гласник СО Топола“ бр. 16/23)

<b>Инфраструктура:</b>	<b>Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру</b>	
Водоводна:	Услови ЈКСП Топола, број 1226-1/2.1.5 од 15.04.2024. године.	
Фекална канализациона:		
Кишна канализација:		
Електроенергетска:	Услови за пројектовање и прикључење оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» Београд, Огранак Електродистрибуција Аранђеловац, број 8Д.1.1.0-Д-07.06-175295-24 од 17.04.2024. године.	
Гасоводна:	/	
Телекомуникациона:	/	
Остали услови:	Сагласност суседа, власника кп.бр. 495 КО Топола Варош, број: УОП—IV:733-2024 од 20.05.2024. године.	
Класа објекта:	Стамбене зграде са два стана- Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.)- До 400 m <sup>2</sup> и П+1+Пк/ПС – класификациони број <b>112111, категорија А</b>	
Бруто развијена грађевинска површина објекта(БРГП)	319,63 m <sup>2</sup> (новопројектовани објекат) Укупно: 319,63 m <sup>2</sup>	
Укупна НЕТО површина	<b>Стан бр. 1- 73,41 m<sup>2</sup></b> (сутерен 73,41 m <sup>2</sup> ) <b>Стан бр. 2- 201,09 m<sup>2</sup></b> (сутерен 10,40 m <sup>2</sup> , приземље 101,90 m <sup>2</sup> , спрат 88,79 m <sup>2</sup> ) Укупно: 274,5 m <sup>2</sup>	
Површина земљишта под објектима/заузетост:	Укупно: 115,14 m <sup>2</sup>	
Намена објекта	Стамбени објекат- зграда са два стана	
Положај објекта у односу на регулационе линије	Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене
	Грађевинска линија	9,0 m од осне линије саобраћајнице
	Удаљеност објекта од парцеле:	<p>Објекте постављати у оквиру зоне грађења дефинисане грађевинском линијом и растојање објекта од задње и бочних граница парцеле.</p> <p>Међусобна удаљеност новог објекта од суседног, осим објекта у непрекидном низу, је минимално 4,00 m, уз обезбеђивање услова удаљености новог објекта од бочних и задње границе парцеле.</p> <p>Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле као ни дефинисану грађевински линију према јавним саобраћајницама.</p> <p>Минимално растојање објекта (са испадима) од бочних граница парцеле:</p> <p>Код слободностојећих објекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• објекат без отвора мора бити постављен на минимум 2,0 m од бочних граница парцеле,</li> <li>• отварање отвора стамбених и пословних просторија на бочним фасадама могуће је на растојању од бочне границе парцеле минимално 4,0 m,</li> </ul> <p>код двојних објеката и код прекинутог низа износи мин. 4,0 m, код првог или последњег објекта у низу износи мин. 2,0 m.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• отварање отвора помоћних просторија (парапет 1,6) на бочним фасадама могуће је на растојању минимално 2,5 m од бочне границе парцеле.</li> <li>• Код угаоних објеката важе правила за растојања према бочној граници парцеле.</li> <li>• Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/3 висина објекта, али не мање од 4,0 m</li> <li>• Помоћни простор се обезбеђује искључиво у оквиру основних објеката</li> </ul>
	Услови за изградњу другог објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Други објект на парцели гради се у оквиру прописаних урбанистичких параметара, као слободностојећи објект. Минимална удаљеност објекта на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта. Минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле за формирање отвора ниског парапета је 2,5 m. Максимална висина другог објекта је По+П+1.</li> <li>• Код пословно-стамбеног садржаја парцеле, компатибилне намене могу да се уводе у основни габарит објекта. Пословање организовати ка јавним површинама, а становање ка дубини парцеле.</li> </ul>
Индекс заузетости парцеле	мах 40%-према Плану генералне регулације насеља Топола 19,00 % - према Идејном решењу	
Дозвољена висина објекта	11,30 m-према Плану генералне регулације насеља Топола 7,70 m - према Идејном решењу	
Спратност објекта	Максимална спратност објекта је (По)+П+1+Пк- Плану генералне регулације насеља Топола Су+П+1 -Према Идејном решењу	
Услови и начин обезбеђења приступа парцели	Колски: Приступ преко улице Миодрага Ризнића К.П. бр. К.О. 2807/2 Топола (Варош) Пешачки: Приступ преко улице Миодрага Ризнића К.П. бр. К.О. 2807/2 Топола (Варош)	
Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила	1 паркинг место за једну стамбену јединицу и 1 паркинг место на 70м <sup>2</sup> корисне површине за пословни простор - према Плану генералне регулације насеља Топола Пројектом потребно остварити: 2 паркинг места (1 паркинг место за постојаћи и 1 паркинг место за доградњу)	
Намена парцеле:	Грађевинско земљиште- целина “Б”, подцелина “Б7”, зона С3- становање у широј централног градској зони	
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 1.2 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. 0,527- 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 назитка 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 30°
	покривач:	Цреп
	снегобрани:	Потребно поставити
	олуци	Потребно поставити
	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:	Прилазе до објеката и комуникације у објекту пројектовати према Правилнику 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 минералшко-патрографског порекла, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије	
Остали услови:	Минимални степен комуналне опремљености: за издавање локацијске и грађевинске дозволе мора бити обезбеђен саобраћајни приступ, јавно водоснабдевање, фекална	

	<p>канализација (уколико не постоји могућност прикључења на јавну канализацију неопходан је септички танк који ће празнити надлежно комунално предузеће према посебном уговору) и снабдевање нисконапонском електричном енергијом.</p> <p>Најмања дозвољена ширина пролаза којим се грађевинској парцели омогућава приступ на јавну саобраћајницу износи:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- За приватни пролаз 3,0 м</li> <li>- За колски пролаз 5,0 м.</li> </ul> <p>Изградња објеката подразумева уређење парцеле према стамбеној и проширеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа.</p>	
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 20 % површине парцеле- ППР Топола 40% површине парцеле- Према Идејном решењу
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 ката 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	
Други услови у складу са посебним законима:	/	
<b>6. ОСТАЛО</b>		
Усклађеност идејног решења са	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: 952-04-036-7104/2024 од 10.04.2024. и Копија катастарског плана водова у Р 1:1000 број: 956-304-9031/2024 од 10.04.2024.
2. Идејно решење број 15-0/2024, март 2024, Лебане, израђено од стране Саше Михајловић ПР Студио за пројектовање и извођење радова у грађевинарству БЕЛВЕДЕРЕ, Лебане, Боре Станковића 12.
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