

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

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

Број предмета: ROP-TOP-19506-LOC-1/2022

Заводни број: 351-286/2022-02

Датум: 11.08.2022. 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] 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, 83/18, 31/19, 9/20 и 52/21), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 115/2020), 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 22/2015), ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ГОРЊА И ДОЊА ШАТОРЊА У ОПШТИНИ ТОПОЛА („Службени гласник СО Топола“ бр. 4/2015), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

ИНВЕСТИТОР:	[REDACTED]
Улица и број:	[REDACTED]
ЈМБГ/ПИБ :	[REDACTED]
e-mail:	[REDACTED]

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	640/1
К.О.	Доња Шаторња
Улица и број:	/
Укупна површина парцела:	00 ха 68 а 81 м ²
Бруто површина под објектом:	358,97

3. ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Назив планског документа:	План генералне регулације за насељено место Горња и доња Шаторња у општини Топола („Службени гласник СО Топола“ бр. 4/2015)
Намена парцеле:	Грађевинско подручје - Породично становање према плану генералне регулације за насељено место Горња и Доња Шаторња у општини Топола
Усклађеност идејног решења:	Идејно решење израђено у складу са планским документом
Испуњеност услова:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
Бруто површина парцеле по плану:	00 ха 68 а 81 м ²
Степен (индекс) изграђености:	/

Степен (индекс) заузетости:	маx 30%	
Зелене површине:	мин 30%	
Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене	
Грађевинска линија:	подземна:	/
	надземна:	Грађевинска линија 10 м од регулационе линије
Прилаз парцели:	Преко државног пута IIА реда , број 152, државни пут Рудник -Топола	

4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

4.1. НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Постојећи објекти на парцели:	На предметној катастарској парцели постоји изграђена породична стамбена зграда површине 42 м ² у основи који је изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта
Рушење постојећих објеката:	/
Нивелисање терена:	постојеће

4.2. ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА

Постављање објекта:	Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.	
Међусобна удаљеност:	објекта од грађевинске парцеле:	Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 1,5m, изузетно 1,0m због претходних урбанистичких обавеза.
	од суседних објеката:	Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,0 m.
Намена и класа објекта:	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 м ² и П+1+Пк, класификациони број 111011 (100%), категорија А, према члану 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“, број 22/2015)	
Намена и врста објекта:	Стамбени објекат - Слободностојећи	
Спратност:	П + Пк – према идејном решењу П + 1 + Пк - максимално према ПГРу	
Етапност градње:	У целости	
Бруто развијена површина објекта:	358,97 m ² (Према Идејном решењу) - планирано	
Бруто површина основе објекта:	204,87 m ² (Према Идејном решењу) - планирано	
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:	Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:	

	<p>-стопе темеља и подрумски зидови – 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50m;</p> <p>-шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00m.</p> <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника суседне парцеле.</p>	
Отворене спољне степенице:	/	
Отвори на фасади:	За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.	
Помоћне просторије:	У оквиру објекта	
Висина назитка поткровне етаже:	Мах 1,60 м	
Апсолутне коте	нивелета:	пројектована
	приземље:	<p>Релативна висина је:</p> <p>1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом)</p> <p>2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца</p> <p>3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m</p> <p>4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца)</p> <p>5) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се у односу на конкретну ситуацију применом тачака 1-7 овог става.</p> <p>6) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта</p> <p>7) висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.</p>
	венац:	висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта
	слеме:	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до

		коте венца (за објекте са равним кровом). Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.
Конструкција:	Савремена	
Материјали:	Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене, естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и окружења.	
Обрада фасаде:		
Кров:	тип:	Вишеводан
	нагиб:	Према пројекту
	покривач:	У зависности од нагиба
	снегобрани:	Поставити
	олуци	Лежећи
	остало:	/
	посебни услови:	/
Одводњавање површинских вода:	Површинске воде са једне парцеле не смеју се усмерити према другој парцели.	
Остали објекти на парцели:	У оквиру становања могу се градити и помоћни објекти (уз стамбени објекат – гаража, оставе, летња кухиња...) и економски објекти у оквиру становања ниских густина.	
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 условима за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник Републике Србије" бр. 18/97)	
Степен сеизмичности:	Објекат пројектовати за 9 ^о 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 Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ" бр. 11/96)	
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 минералогско-патрографског порекла, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије	
Остали услови:	Код мешовитих и пољопривредних домаћинстава парцела може имати издвојен стамбени и економски део.	
Мере енергетске ефикасности:	Сходно законским прописима у овој области, обавезна је примена Правилника	

	о енергетској ефикасности зграда („Сл. Гласник РС“ бр. 61/11 и Правилника о условима и начину издавања сертификата енергетским својствима зграда („Сл. Гласник РС“ бр. 69/12)	
Услови за смештај возила:	број паркинг места на сопственој парцели... 1 ПМ на 1 стан	
Прилаз објекту:	Колски:	Преко државног пут ПА реда , број 152 државни пут Рудник -Топола
	Пешачки:	Преко државног пут ПА реда , број 152 државни пут Рудник -Топола
Посебни услови:	У оквиру становања могу се градити и помоћни објекти (уз стамбени објекат – гаража, оставе, летња кухиња...) и економски објекти у оквиру становања ниских густина.	

4.3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Уређење партера:	Колске површине и паркинзи:	Привести намени.
	Пешачке површине:	Привести намени
	зеленило	Минимум 30% површине парцеле
Ограда парцеле:	<p>Грађевинске парцеле породичног становања могу се оградавати зиданом оградом до висине 0.90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4 m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.</p> <p>Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице.</p> <p>Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградаује.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4 m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</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 Републике Србије“ бр. 72/2009, 81/09, 24/11, 121/12, 42/2013, 132/2014 и 145/2015).</p>	
Посебни услови:	/	

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧКЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод:	У условима за пројектовање и прикључење ЈКСП број: 2104/2.1.5 је константовано да не постоје услови за пројектовање и прикључење. Предметна катастарска парцела нема могућност прикључења на фекални колектор. Катастарска општина Доња Шаторња нема изграђен систем одвођења отпадних вода са којим располаже ЈКСП „Топола“, из Тополе
Фекална канализација:	
Кишна канализација:	
Електроинсталације:	Услови за пројектовање и прикључење Оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» из Аранђеловца, 8Д.1.1.0-Д-07.06.-323229-22 од 03.08.2022. године.
Топловод:	/
Гасовод:	/
ПТТ:	Услови за пројектовање и прикључење телефонског прикључка из Сектора за мрежне

операције, Служба за планирање и изградњу мреже, Крагујевац под бројем 302457/3-2022 од 26.07.2022 издати од Телеком а.д. Таковска 2

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ КРАГУЈЕВАЦ, ОДНОСНО РЕПУБЛИЧКОГ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ БЕОГРАД

Поред горе наведених посебних услова саставни део локацијских услова:

1. копија плана у Р 1:2500

2. идејно решење број 26/2022-00 из маја 2022.године, које је израдио Биро Зета Краљево, ул. Никола Зечевић ПР., ул. Хероја Маричића 86 Б/9, град Краљево, које је подносилац поднео уз захтев .

3. посебни услови из тачке 5. ових локацијских услова.

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 објект 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 и 52/2021), 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, 83/18, 31/2019, 37/19-други закон, 9/20 и 52/2021) и Правилником о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, број 73/19)
- 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 и 52/2021) прибавити решење о грађевинској дозволи и пријаву почетка извођења радова у складу са чл. 148. истог Закона.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Немања Костић, дипл. просторни планер

Доставити:

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