

Р е п у б л и к а С р б и ј а

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

Одељење за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке,

имовинско-правне и послове евиденције и управљања имовином

Број предмета: ROP-TOP-44597-LOCH-2/2022

Заводни број: 353-10/2022-02

Датум: 11.03.2022.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], 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, 37/19-други закон, 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) и Плана детаљне регулације „Просторно културно-историјска целина Карађорђева Топола са Опленцем – старо језгро Тополе“ у општини Топола („Службени гласник СО Топола“, број 9/2019)., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ЗГРАДЕ ПУ “СОФИЈА РИСТИЋ” У ТОПОЛИ

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

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

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	1708
К.О.	Топола (варош)
Улица и број:	Авенија краља Петра I, бр. 10А
Површина парцеле :	00 ха 69 а 49 м ²
Бруто површина под објектом:	1635 м ²

3. ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Намена парцеле:	Грађевинско земљиште – Површине јавне намене – Дечија и социјална заштита – Дечији вртић
Намена објекта:	У оквиру планиране претежне намене земљишта задржава се намена постојећег објекта: објекти дечије

	заштите, простор за игру деце на отвореном, пејзажно уређене зелене површине	
Компатибилна намена:	Могуће компатибилне намене: култура, наука, зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.	
Бруто површина парцеле по плану:	00 ха 69 а 49 м ²	
Степен (индекс) изграђености:	мах 0.8 У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП. Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4т, се не обрачунава у БРГП	
Степен (индекс) заузетости:	мах 23,52% (према Идејном решењу)	
Зелене површине:	мин 30%	
Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене	
Грађевинска линија:	подземна:	/
	надземна:	Грађевинска линија 5 м од регулационе линије
Прилаз парцели:	Преко к.п.бр. 2815, КО Топола (варош) – Авенија краља Петра I Преко к.п.бр. 2817/1, КО Топола (варош) – улица Јасеничка	

4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

4.1. НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Рушење постојећих објеката:	/
Нивелисање терена:	постојеће

4.2. ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА

Постављање објекта:	Растојање грађевинске линије према путу на растојању 5 м од регулационе линије
Намена и класа објекта:	Зграде у којима се обавља предшколско образовање (јаслице, вртићи), класификациони број 126310 (100%), категорија В, према члану 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“, број 22/2015)
Забрањена намена	Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену; Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.
Положај објекта (хоризонтална регулација)	Положај објекта остаје непромењен, радови се не односе на доградњу или надоградњу
Врста објекта:	Слободностојећи – Реконструкција, адаптација и санација
Спратност:	По+П+Пк (Према Идејном решењу)

Етапност градње:	У целости	
Бруто развијена површина објекта:	1874,33 m ² (Према Идејном решењу)	
Бруто површина основе објекта:	1635,00 m ² (Према Идејном решењу)	
Положај грађ.елемената у односу на грађевинске линије:	на нивоу приземља:	Грађевински елементи на нивоу приземља не могу прећи грађевинску линију.
	испод коте тротоара - подрумске етажне:	<p>могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> • стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 m; • шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m. <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника суседне парцеле.</p>
Отворене спољне степенице:	Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају уз бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.	
Помоћне просторије:	У оквиру основног објекта	
Апсолутне коте	нивелета:	Пројектована / постојећа
	приземље:	<p>Кота приземља објекта на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине;</p> <p>Кота приземља објекта може да буде максимум 1,2 m, а минимум 0,2 m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта);</p>
	венац:	/
	слеме:	Пројектована / постојећа
Кровне равни и венац крова:	<p>Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;</p> <p>Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;</p> <p>Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;</p>	
Материјали:	Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) поред адекватне прилагођености намени треба да испуњава и услов поштовања контекста амбијента и претежног архитектонског стила и треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу (висока приземља, венци, отвори, висине објекта и сл.).	
Обрада фасаде:	<p>Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;</p> <p>Спољни изглед објекта, који је непокретно културно добро, евидентирано културно добро, као и објекта који се штити урбанистичким мерама заштите (вредни објекти градске архитектуре), усклађује се са конзерваторским условима.</p> <p>У обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима. Приликом</p>	

	<p>надзиђивања не мењати стилске карактеристике објекта.</p> <p>Објекте архитектонски обликовати са модерним и сведеним структурним елементима, модерних форми прилагођених градској структури, и уз употребу савремених материјала, технике и технологије изградње.</p> <p>Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,2 m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0 m;</p> <p>За задњу и бочну фасаду код слободностојећих објеката и објеката у прекинутом низу обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;</p>	
Санитарни услови	<p>Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Службени гласник РС“, бр. 125/04).</p>	
Кров:	тип:	Вишеводан
	нагиб:	Према пројекту
	покривач:	У зависности од нагиба
	снегобрани:	Поставити
	олуци	Лежећи
	остало:	/
Грађевинска структура и обрада	<p>Грађевинска структура и обрада објеката је стандардног и вишег нивоа прилагођена намени, урбаној структури, захвату и нивоу центра. Ово се односи и на изградњу, и на реконструкцију постојећих објеката. Обликовање је један од најважнијих услова за изградњу у централним зонама. Код објеката или зона са режимом заштите градитељског наслеђа, обрада се прилагођава условима заштите, уз обезбеђење програма пословања у оквиру центра.</p>	
Одводњавање површинских вода:	<p>Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;</p> <p>Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према суседној парцели.</p> <p>Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%;</p> <p>Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;</p>	
Остали објекти на парцели:	<p>Према идејном решењу нема изградње других објеката на грађевинској парцели</p>	
Помоћни објекти	<p>На истој грађевинској парцели не могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже, оставе и сл), а могу се градити: стазе, платои, дечја игралишта, и други слични објекти;</p>	
Обезбеђење суседних објеката:	<p>Изградња не сме да угрози стабилност и услове коришћења суседних објеката.</p>	
Стабилност терена и услови изградње (клизишта, плављени терени и др.)	<p>На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско геолошким карактеристикама терена услови су повољни за изградњу.</p>	
Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама:	<p>Приликом пројектовања и реализације нових и реконструкције постојећих објеката и површина јавне намене, стамбених и стамбено-пословних објеката са десет и више станова и објеката услуга, обавезна је примена техничких стандарда Правилника о</p>	

	техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15).
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 Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (“Сл. лист СРЈ“ бр. 11/96)
Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови	Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера заштите: <ul style="list-style-type: none"> • Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају предходну заштиту и мере њихове заштите • Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама • Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа • Услови и мере заштите животне средине • Мере енергетске ефикасности;
Остали услови:	Опремање грађевинске парцеле (минимални ниво комуналне опремљености) подразумева: <ul style="list-style-type: none"> • приступ јавном путу • интерни систем канализације (водонепропусна септичка јама) • прикључење на водоводну мрежу • прикључење на електроенергетску и телекомуникациону мрежу.
Зелене површине у оквиру парцеле	Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле; Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,8 m); У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака; Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;
Мере енергетске ефикасности:	Енергетски пасош морају имати постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - „Службени гласник РС“, бр. 69/12).
Услови за смештај 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: <ul style="list-style-type: none"> • 1 паркинг место / 1 стамбену јединицу, • за возила за обављање пољопривредне делатности – у помоћном објекту у економском делу дворишта Паркинг просторе радити комбиновано са високим зеленилом Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама. Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице. Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

	<p>Обавезан минимални број паркинг места је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> • банке, здравствене, пословне, образовне или административне установе – 1 паркинг место на 70 m² корисног простора; • поште - 1 паркинг место на 150 m² корисног простора; • позориште или биоскоп - 1 паркинг место на користан простор за 30 гледалаца • стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан; • угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета; • угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица; • објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100,0m²; • пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70,0m²; • верски објекти: 1 ПМ за сваких 70,0m². <p>За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника;</p> <p>Сваки објекат већег капацитета мора имати своју основну зону отвореног, односно објекат или део објекта затвореног паркирања. Гараже објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p> <p>При пројектовању подземних гаража поштовати следеће нормативе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ширина праве рампе по возној траци минимално 2,25 m; • чиста висина гараже минимално 2,20 m; • димензије паркинг места – према техничким прописима и упутствима; • подужни нагиб правих рампи максимално 12% за отворене и 15% за покривене рампе; • димензије, полупречник кривине и пад рампе „у скретању“ дефинисаће се кроз одговарајућу техничку документацију 	
Прилаз објекту:	Колски:	Преко к.п.бр. 2815, КО Топола (варош) – Авенија краља Петра I
	Пешачки:	Преко к.п.бр. 2817/1, КО Топола (варош) – улица Јасеничка
Посебни услови:	Услови у погледу мера заштите од пожара издати од стране МУПа, Сектор за ванредне ситуације у Крагујевцу, 09.15.2.2 бр. 217-19879/21-1 од 27.12.2021.године	
Обавезе инвеститора:	Прибављање сагласности на Пројекат за извођење у погледу мера заштите од пожара	

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>По правилу површине и објекти јавне намене се не ограђују. Ако се функционално укаже потреба могуће је планирати ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије;</p> <p>Површине и објекти остале намене могу се ограђивати. Могућа врста и висина ограде дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно;</p> <p>Грађевинске парцеле за породично становање могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40 m;</p>	

<p>Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40 m, која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом;</p> <p>Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује;</p> <p>Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;</p> <p>Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије;</p> <p>Постављање зидане ограде врши се на основу, на основу решења о одобрењу извођења радова по чл. 145 Закона о планирању и изградњи</p>

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧКЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод:	Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЈКСП Топола, број 289/2.1.5 од 04.02.2022. године.
Фекална канализација:	
Кишна канализација:	
Електроинсталације:	Услови за пројектовање и прикључење Оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» из Београда, Огранак Аранђеловац, број 8D.1.1.0.-D-07.06.-47358-22 од 07.02.2022. године
Топловод:	/
Гасовод:	Услови за пројектовање издати од стране ЈП „Србијасгас“ Београд, број 05-03-2-1060, од 17.12.2021.године
ПТТ:	Технички услови издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д.Телеком Србија, Београд, број 574655/3-2021 од 21.12.2021.године

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

Услови којима се дефинишу опште мере заштите и посебни услови издати од стране Завода за заштиту споменика културе у Крагујевцу, број 04-03 од 05.01.2022.године

Поред горе наведених посебних услова саставни део локацијских услова:

1. копија плана у Р 1:2500
2. идејно решење број 021/21-ИДР/0 од октобра 2021.године, које је израђено од стране фирме „Текинг“ доо, Ниш
3. посебни услови из тачке 5. Ових локацијских услова

Напомена: у моменту издавања локацијских услова нема фактичких услова за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом. 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 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019-други закон 9/2020 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 24 месеца 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.

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Немања Костић, дипл. просторни планер

Доставити:

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