

Р е п у б л и к а Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

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

Број предмета: ROP-TOP-25892-LOC-1/2022

Број: 353-100/2022-02

Датум: 28.09.2022. 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 и 9/20), 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 Наталинци у општини Топола („Службени гласник СО Топола“ бр. 4/2015), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

ИНВЕСТИТОР:

Улица и број:

ЈМБГ:

e-mail:

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:

454

К.О.

Наталинци

Улица:

Село Наталинци бб

Укупна површина

00 ха 15 а 64м²

парцела:

Бруто површина под

објектима:

3. ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Назив планског документа : План генералне регулације за насељено место Наталинци у општини Топола („Службени гласник СО Топола“ бр. 4/2015)

Основна намена: Мешовита намена- становање и пословање

Усклађеност идејног решења: Идејно решење израђено у складу са планским документом

Испуњеност услова: Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу

Компатибилна намена: Услуге, пословање, занатске и производне радионице и сл.

Бруто површина парцеле по плану: 00 ха 15 а 64 м²

Степен (индекс) изграђености: 1.2

Степен (индекс) заузетости: /

Минимална површина парцеле: 300 м²

Регулационе линије: Линија која раздваја површину јавне намене (саобраћајне површине) од површина предвиђених за становање
подземна: /

надземна: удаљеност грађевинске и регулационе линије је 20м према улици к.п.бр. 1444, КО Наталинци-државни пут Ib реда

Грађевинска линија: –За грађевинске парцеле, које се налазе у заштитној зони далековода, односно гасовода, примењују се правила за положај објекта у складу са поглављем зонама заштите.
–За грађевинске парцеле, које се граниче са водним земљиштем (регулационе линије водотока), објекат поставити на удаљењу минимално 7.0 m од планиране регулационе линије водотока.
–Постојећи објекти који се, делом или у целости налазе у зони између регулационе и грађевинске линије се не могу дограђивати у делу који је испред грађевинске линије.

Вертикална регулација: Максимална спратност стамбених објеката П+1+Пк
Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе

Прилаз парцели: Са улица на к.п.бр. 1444, КО Наталинци- државни пут 1б реда
752/1 Локални пут Јасеница

4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

4.1. НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Постојећи објекти на парцели: На предметној катастарској парцели постоји изграђена породична стамбена зграда површине која је изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта

Рушење постојећих објеката: /

Нивелисање терена: /

4.2. ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА

Постављање објекта: У свему према графичком прилогу из Идејног решења

Намена и класа објекта: Стамбена зграда са једним станом, класификациони број 111011, категорија А према члану 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“, број 22/2015)

Врста објекта: Слободностојећи

Спратност: П+Пк

Етапност градње: У целости

Бруто изграђена површина објекта 73.03 m²

Бруто површина основе објекта 73.03 m²

Кота приземља: –кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.2 m виша од нулте коте. –за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 m виша од коте приступног тротоара

Други објекти на парцели: На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. Могућа је изградња још једног стамбеног или пословног објекта у оквиру дозвољених

урбанистичких параметара за парцелу тако да је укупни број станова на парцели 4.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара

-висина венца објекта је до 7,5m (висина слемена објекта је до 12.0 m) у односу на нулту коту објекта, што дефинише оријенациону планирану спратност П+Пк.

Висина објекта: –максимална висина помоћних објеката је 3,0 m (до коте венца) и максимално 5,0m (до коте слемена), што дефинише оријенациону планирану спратност П+0. коте слемена), што дефинише оријенациону планирану спратност П+0.

Габарит објекта је одређен грађевинским линијама и максималном висином.

-Објекти се могу прилагођавати условима терена и по хоризонтали и по вертикали.

Дозвољена је изградња објеката компактног габарита, али и разуђеног габарита, где

Габарит објекта сви делови објекта не морају бити исте висине, нити постављени на исти начин у односу на грађевинску линију.

-Дозвољена је каскадна изградња објеката. Кота приземља и кота венца, односно слемена се одређују на исти начин као и за друге објекте.

–катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини

Формирање парцеле –грађевинском парцелом се сматра и изграђена постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 15.0 m и минималне површине 500 m² .

–нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0 m и минималну површину 1000 m²

Однос постојећих и планираних објеката: Могуће је планирање и изградња више објеката на једној парцели:

–уколико су објекти функционална целина везана за заједничко коришћење једне парцеле,

–уколико је то предвиђено посебним правилима за зону или

–ако је тако дефинисано одговарајућом детаљнијом разрадом.

Ширина фронта грађевинске парцеле: Најмања ширина фронта парцеле:

- слободностојећи објекат 14,0m

- двојни објекат (2x8,0) 12,0m

- објекат у непрекинутом низу..... 10,0m

Минимална површина грађевинске парцеле	–за слободностојеће објекте минимална површина новоформиране грађевинске парцеле је.....300,0m ²
Минимална површина грађевинске парцеле	–за објекте у низу минимална површина новоформиране грађевинске парцеле је.....250,0m ²
Положај објекта :	Објекат, према положају на парцели је слободностојећи. Објекат може бити и једнострано узидан уколико на суседној парцели постоји узидан објекат или двострано узидан (дуж "главне" улице, где је већ формирана ивична изградња у непрекинутом низу)
	Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2m виша од нулте коте објекта.
	Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од нулте коте.
Одређивање коте приземља	Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2m нижа од коте нивелете јавног пута.
	Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је нулта кота објекта до 2.0m виша од од нивелете јавног пута, може бити максимум 3.2m виша од коте нивелете јавног пута
Одстојање од бочне границе парцеле:	Слободностојећи објекти: –Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, уколико је парапет отвора минимално 1.6 m, од бочних граница парцеле је 1.5 m. –Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 2.5 m. –Уколико је на суседној парцели постојећи објекат на граници парцеле, минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 4.0 m.
Помоћни објекти	Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.
Материјали	Савремени у складу са објектом који се гради.
Уређење парцеле	Изградња објеката подразумева уређење парцеле према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа.
Обликовање објекта	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом. У обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима. Објекте градити у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11).

Енергетска ефикасност утврђује се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/12).

нивелета: пројектована

кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.2 m виша од нулте коте.

Апсолутне коте приземље: за објекте, који у приземљу имају не стамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 m виша од коте приступног тротоара.

венац: пројектована

слеме: пројектована

Обезбеђење

суседних објеката Изградња не сме да угрози стабилност и услове коришћења суседних објеката.

Безбедносни услови

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа и услова заштите од ратних разарања, који су обавезни код пројектовања и изградње објеката.

Стандарди приступачности

У решавању саобраћајних површина, прилаза објекту и других елемената уређења и изградње јавних простора и објекта применити у свему одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особа са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015).

Остали услови

Реализација објеката и уређење припадајућих простора врши се на основу прописа и техничких услова и нормативе за одговарајућу намену.

Забрањена је изградња објеката чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Услови за смештај возила

Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 4.3.2. Правила грађења за саобраћајне површине. максимална заузетост подземном гаражом је 50% површине парцеле
—уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена

Прилаз објекту

Колски: Са улица на к.п.бр. 1444, КО Наталинци- државни пут 1б реда

Пешачки: Са улица на к.п.бр. 1444, КО Наталинци- државни пут 1б реда

Прикључење објекта на

—нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други

инфраструктуру алтернативни извор енергије

–до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Посебни услови: Објекат архитектонски обликовати тако да својим изгледом буде примерен простору и амбијентално уклопљен у окружење.

4.3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Колске површине и паркинзи: Привести намени

Уређење партера: Пешачке површине: Привести намени

Зеленило: –минимални проценат слободних површина на парцели је 50% .
–минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%

–Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

–дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m

Ограда парцеле: –уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, а ако је зидана непрозирна ограда, потребна је сагласност суседа

–парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима), са најмањим падом од 1,5%.

Одводњавање површинских вода: Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧКЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод: /

Фекална канализација:

Кишна

канализација:

Услови за пројектовање и прикључење издати од стране «ЕПС

Електроинсталације: **Дистрибуција» д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција**

Аранђеловац, број 8D.1.1.0-D-07.06-382340-22 од 08.09.2022. године.

Топловод: /

Гасовод: /

ПТТ: /

**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 од августа 2022.године, које је израђено од стране предузећа „Negal company doo“ Браће Симића 38, Ивањица.**
- 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 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, 83/18, 31/19, 37/19-други закон и 9/20), 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 и 9/20) 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 и 9/20) 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