

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

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

Број предмета: ROP-TOP-41149-LOC-1/2022

Заводни број: 353-151/2022-02

Датум: 05.01.2023. 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019-други закон, 9/2020 и 52/2021), 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 насеља Топола, („Службени гласник СО Топола“ бр. 25/2014, 9/19 и 15/19), издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА К.П.БР. 2181, КО ТОПОЛА ВАРОШ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И НАДГРАДЊУ СТАМБЕНЕ  
ЗГРАДЕ СА ЈЕДНИМ СТАНОМ ДО 400 m<sup>2</sup> и П+1+ПК (ПС)**

**1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ**

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

**2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ**

Број КП:	2181
К.О.	Топола Варош
Улица и број:	Николе Граовца, 10
Површина парцеле :	588 m <sup>2</sup>
Бруто површина под објектом:	76 m <sup>2</sup>

**3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ**

**НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ**

Испуњеност услова:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
Постојећи објекти на парцели:	За постојећи стамбени објекат у листу непокретности број 1413, катастарска општина Топола Варош, Топола уписано је да је објекат преузет из земљишне књиге, са уписаном површина приземља од 76м <sup>2</sup> .
Рушење постојећих објеката:	/
Нивелисање терена:	постојеће

**4. ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Назив планског документа:	План Генералне регулације насеља Топола, („Службени гласник СО Топола“ бр. 25/2014, 9/19 и 15/19)- Просторна целина Г, зона Г5, становање Б2	
Инфраструктура:	Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру	
Водоводна:	/	

Фекална канализациона:		
Кишна канализација:		
Електроенергетска:	Услови за пројектовање оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» Београд, број 8D.1.1.0-D-10.10-561700-22 од 27.12.2022. године.	
Гасоводна:	/	
Телекомуникациона:	/	
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 м2 и П+1+Пк (ПС)- категорија А, класификациони број 111011	
Бруто развијена грађевинска површина објекта(БРГП)	190.43м <sup>2</sup> -постојеће 190.43м <sup>2</sup> -ново	
Укупна НЕТО површина	157.96 м <sup>2</sup>	
Намена објекта	Стамбени објекат	
Положај објекта у односу на регулационе линије	Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене
	Грађевинска линија	10 m од регулационе линије
	Удаљеност објеката од парцеле:	Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта (на делу бочног дворишта северне оријентације) и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5 m, а двојних 4,0 m. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ових вредности, не могу се на суседним странама предвиђати отвори просторија. Доградња објеката у оквиру постојеће спратности могућа је само иза грађевинске линије, а у смислу надзиђивања (изградње нових етажа у оквиру прописаних максималних дозвољених) у постојећем габариту објекта.
	Удаљеност објеката од суседних објеката	Међусобна удаљеност приземних слободностојећих мин 4,0m.
Индекс заузетости парцеле	мах 40%-према Планском документу 23,88 % - према Идејном решењу	
Дозвољена висина објекта	12 m - према Планском документу 7,79 m - према Идејном решењу	
Спратност објекта	Основна спратност (По)+П+1+Пк (три надземне етажe). Спратност (По)+П+2 и (По)+П+2+Пк за стамбене објекте под следећим условима: ширина фронта парцеле мин 12,0 м и величина парцеле већа од 5,0 ари -према Плану генералне регулације Су+Пр+Пк-постојећа- према Идејном решењу Су+Пр+1-новопројектована	
Услови и начин обезбеђења приступа парцели	Колски: Приступ преко катастарске парцеле бр.2819-улице Николе Граовца Пешачки: Приступ преко улице Николе Граовца	
Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила	Норматив за одређивање потребног броја паркинг места: 1 паркинг место за једну стамбену јединицу Паркинг место пројектовати на предметној катастарској парцели 1 ПМ према Идејном решењу	
Намена парцеле:	Грађевинско земљиште - становање Б2	

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:	1,0 до 1,2-Код обрачуна степена изграђености не урачунава се помоћни простор подрумске етаже 0,32-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:	Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то: -стопе темеља и подрумски зидови – 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50m; -шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00m. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника суседне парцеле.	
Отворене спољне степенице:	/	
Отвори на фасади:	/	
Висина назитка поткровне етаже:	Мах 1,60 м	
Апсолутне коте	нивелета:	пројектована
	приземље:	Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то: Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; Кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте; За објекте на стрмом терену са нагибом од улице, када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете од јавног пута; За објекте, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих горе наведених тачака; За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијском дозволом применом одговарајућих горе наведених тачака; За објекте који у приземљу имају не стамбену намену (пословање и делатности), кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).
	венац:	/
	слеме:	До 12 метара (према планском документу) + 7,79 метара (према идејном решењу)
Конструкција:	Савремена	
Материјали:	Сви програми и објекти морају носити одлике своје намене уз примену традиционалних елемената	
Обрада фасаде:	архитектуре и природних материјала у завршној обради.	
Кров:	тип:	двоводан

	нагиб:	53° постојећи 35° новопројектовано
	покривач:	цреп
	снегобрани:	Поставити
	олуци	Лежећи
	остало:	/
	посебни услови:	/
Одводњавање површинских вода:	Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима), са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.	
Обезбеђење суседних објеката:	Реконструкција и 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° 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 реконструкцији 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:	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.	
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)	
Уређење партера:	Колске површине и паркинзи:	Привести намени.
	Пешачке површине:	Привести намени
	зеленило	Минимум 20% површине парцеле
Ограда парцеле:	Грађевинске парцеле за породично становање могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине 1,40m, која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом.	

	<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 1,40m, 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>
Посебни услови за уређење:	<p>Минимални степен комуналне опремљености: за издавање локацијске и грађевинске дозволе мора бити обезбеђен саобраћајни приступ, јавно водоснабдевање, фекална 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>
Рок важења локацијских услова:	2 године
Други услови у складу са посебним законима:	/
<b>6. ОСТАЛО</b>	
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 1:500 број: 952-04-036-26637/2022 од 23.12.2022. и Извод из катастра водова број 956-304-30293/2022 број од 23.12.2022 у Р 1:2500
2. Идејно решење број 109-12/2022, децембар 2022, израђено од стране Агенције АРХИТИП Божурња- предузећа за инжењерске делатности и техничко саветовање Тања Цветковић, Топола, 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 имаца 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 **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