

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

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

Број: ROP-TOP-41587-LOCH-2/2023

Наш број: 353-153/22-02

Датум: 13.02.2023. 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]

[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), ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА („Службени гласник СО Топола“ бр. 16/11), издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА К.П.БР. 5051/4 И 5051/3, КО ТОПОЛА СЕЛО ЗА ИЗГРАДЊУ**

**ОБЈЕКТА 1 - 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)) - класификациона ознака 111011 - 90,33%,  
СА ГАРАЖОМ - класификациона ознака 124210 - 9,67% И**

**ОБЈЕКАТ 2 - класификован као ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ, ДРУГДЕ НЕКЛАСИФИКОВАНЕ-НАСТРЕШНИЦЕ НА АУТОБУСКИМ СТАНИЦАМА, ЈАВНИ КЛОЗЕТИ, ПЕРИОНИЦЕ ИТД , класификациона ознака 127420**

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ	
ИНВЕСТИТОР:	[REDACTED]
Улица и број:	[REDACTED]
ЈМБГ/ПИБ :	[REDACTED]
2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ	
Број КП:	5051/4 и 5051/3
К.О.	Топола Село
Улица и број:	Топола Село бб
Површина парцеле :	К.П. 5051/4 К.О.Топола Село: 1.200 м2 К.П. 5051/3 К.О.Топола Село: 2.300м2 Укупна површина предметних парцела: 3.500м2
Бруто површина под објектом, заузетост (према идејном решењу):	Под објектима (стамбени и помоћни објекат): 384,21 м <sup>2</sup> Објекат 1 (стамбени) - БРУТО П приземља: 335,11 м <sup>2</sup> Објекат 2 (помоћни) - БРУТО П приземља: 49,10 м <sup>2</sup>
3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ	
НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ	
Испуњеност услова:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

	Потребно је платити таксу за пренамену земљишта пре издавања грађевинске дозволе.	
Постојећи објекти на парцели:	Не постоје изграђени објекти на предметној парцели.	
Рушење постојећих објеката:	/	
Нивелисање терена:	постојеће	
<b>4. ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ</b>		
Назив планског документа:	Просторни план општине Топола („Службени гласник СО Топола“ бр. 16/11)	
<b>Инфраструктура:</b>	<b>Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру објекта број 1 - стамбени објекат са гаражом</b> (Напомена: помоћни објекат – партерни објекат (баштенски павиљон) није предвиђен за повезивање на инфраструктурну спољну мрежу)	
Водоводна:	Услови за пројектовање и прикључење ЈКСП Топола, број 3686/2.1.5 од 30.12.2022. године.	
Фекална канализациона:		
Кишна канализација:		
Електроенергетска:	Услови за пројектовање и прикључење оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» Београд, број 8D.1.1.0-D-07.06-569699-22 од 09.01.2023. године. И Услови за пројектовање и прикључење оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» Београд, број 8D.1.1.0-D-07.06-569981-22 од 09.01.2023. године.	
Гасоводна:	/	
Телекомуникациона:	/	
Класа објекта:	<p><b>Објекат бр. 1.</b> 90,33% (учешће у укупној површини објекта)- Стамбена зграда 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<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС)) - класификациона ознака <b>111011, категорија А</b> и 9,67%(учешће у укупној површини објекта) -Гараже- Самосталне зграде гаража (надземне и подземне) и паркиралишта - <b>класификациона ознака 124210, категорија В</b></p> <p><b>Објекат бр 2.</b> Остале зграде, другде неklasификоване - Настрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице итд - класификациона ознака – 127420, <b>класификациона ознака Б</b></p>	
Бруто развијена грађевинска површина објекта(БРГП)	Стамбени објекат (По+П): БРУТО 523,98 м <sup>2</sup> Помоћни објекат - павиљон (П): БРУТО 49,10 м <sup>2</sup> (Према Идејном решењу)	
Укупна НЕТО површина	НЕТО стамбеног објекта (По+П): 444,04 м <sup>2</sup> НЕТО помоћног објекта – баштенског павиљона (П): 40,50 м <sup>2</sup> (Према Идејном решењу)	
Намена објекта	Објекат 1 - Стамбени објекат са гаражним простором Објекат 2 - Партерни објекат - павиљон	
Положај објекта у односу на регулационе линије	Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене
	Грађевинска линија	3m 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.

	Удаљеност објеката од суседних објеката	Међусобна удаљеност приземних слободностојећих мин 4,0m.
Индекс заузетости парцеле	мах 40%-према Просторном плану 10,98% - према Идејном решењу	
Дозвољена висина објекта	8 m-према Просторном плану 6,15 m - према Идејном решењу	
Спратност објекта	Максимална спратност објеката је (По)+П+1-према Просторном плану Стамбени објекат – спратност објекта: По+П - према Идејном решењу Помоћни објекат (партерни објекат - павиљон)- спратности- П-према Идејном решењу	
Услови и начин обезбеђења приступа парцели	Колски: Приступ преко некатегорисаног пута К.П. бр. 5636/1 К.О. Топола Село Пешачки: Приступ преко некатегорисаног пута К.П.бр. К.О 5636/1 Топола Село	
Услови и начин обезбеђења простора за паркирање 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: -1паркинг место /2 стамбене јединице 1 стамбену јединицу -за возила за обављање пољопривредне делатности – у помоћном објекту у економском делу дворишта- према Просторном плану  Пројектом остварено укупно: 4 ком А: гаражни простор: 2 паркинг места Б: спољно паркирање: 2 паркинг места (формирана и распоређена у оквиру припадајуће предметне парцел)- према Идејном решењу	
Намена парцеле:	Грађевинско земљиште	
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:	<b>мах 0.5</b> 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 0,11- 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 27 °
	покривач:	Фалцовани цреп
	снегобрани:	Поставити
	олуци	Лежећи
	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 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 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 ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама.-Према Просторном плану К.П. где је предвиђена изградња предметног објекта улична канализациона мрежа не постоји. Прикључак фекалне канализације је предвиђен на водонепропусну септичку јаму према идејном решењу. Предвиђени капацитети-1,6 l/s за фекалних вода	
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 25% површине парцеле

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 кота 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 Републике Србије" бр. 72/2009, 81/09, 24/11, 121/12, 42/2013, 132/2014 и 145/2015).</p> <p>Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити 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:	<p><b>Пре слања захтева за издавање грађевинске дозволе, инвеститор је у обавези да изврши плаћање накнаде за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште</b></p> <p><b>Обавеза инвеститора је да пре слања захтева за издавање употребне дозволе изврши спајање парцела у складу са законом</b></p>
<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: 952-04-036-26960/2022 од 28.12.2022. и Извод из катастра водова број 956-304-30655/2022 број од 28.12.2022 у Р 1:2500
2. Идејно решење број 158/2022, децембар 2022, израђено од стране Предузећа за архитектонске и инжењерске делатности и техничко саветовање, АРХИТЕКТОНСКИ БИРО „DESIGN N“ ул. Широки пут 1.део,2 Београд 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 имаоца 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