

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-4383-LOC-1/2022

Број: 353-18/2022-02

Датум: 24.03.2022. 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), 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:	/

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	591/1
К.О.	Доња Шаторња
Провера	Катастарске парцеле испуњавају услове за грађевинску парцелу у сврху изградње подземних или надземних

испуњености услова:	водова
Улица и број:	/
Површина парцеле :	00 ха 10 а 90 м ²
Бруто површина под објектом:	Породични стамбени објекат преузет из земљишних књига у поврнини од 36 м ²

3. ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕРЕГУЛАЦИЈЕ	
Назив планског документа:	План генералне регулације за насељено место Горња и Доња Шаторња у Општини Топола
Намена парцеле:	Породично становање
Бруто површина парцеле по плану:	00 ха 10а 90 м ²
Степен (индекс) изграђености:	/
Степен (индекс) заузетости:	До 30%
Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене
Грађевинска линија:	подземна: /
	надземна: 5 m од регулације
Вертикална регулација:	Основна спратност објеката је П+1
Прилаз парцели:	Са кп.бр.408, КО Горња Шаторња – локални некатегорисани пут

4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

4.1. НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Рушење постојећихобјеката:	На предметној парцели се налази породична стамбена зграда. Потребно је кроз Пројекат за грађевинску дозволу приложити и свеску број 10, припремни радови - рушење постојећег објекта
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 границе 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.
Назив и класа објекта:	Стамбени објекат са једним станом површине до 400 м ² , класификациони број 111011 (100%), категорија А, према члану 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“, број 22/2015)	
Намена објекта	Стамбени породични објекат	
Врста објекта:	Слободностојећи	
Усклађеност идејног решења са пласним документом:	Идејно решење објекта (ИДР) израђено у складу са планским документом	
Спратност:	П+1	
Етапност градње:	У целини	
Бруто развијена површина објекта:	207,65 m ² (Према Идејном решењу)	
Бруто површина основе објекта:	146,85 m ² (Према Идејном решењу)	

Положај грађ.елемената у одосу на грађевинску линију:	на нивоу приземља:	Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију
	на нивоу спрата:	/
Положај грађ.елемената испод коте тротоара-подрумске етаже на грађевинску линију:	<p><i>Грађевински елементи испод коте тротоара</i> – подрумске етаже – могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:</p> <p>-стопе темеља и подрумски зидови – 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50m;</p> <p>-шахтови 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:	1,60 метара	
	нивелета:	пројектована
	приземље:	<p>Релативна висина је:</p> <p>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>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>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>на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте</p>

Апсолутне коте		<p>јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца)</p> <p>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>висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта</p> <p>висина назитка поткровне етажe износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.</p>
	венац:	<p>висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта</p> <p>5,61m према идејном решењу</p> <p>3,31m према идејном решењу</p>
	слеме:	<p>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).</p> <p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.</p> <p>8,23m према идејном решењу</p> <p>6,75m према идејном решењу</p>
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 Идејном решењу
	покривач:	За покривач користити савремене материјале
	снегобрани:	Поставити
	олуци	Лежећи

	остало: /
	посебни услови: /
Одводњавање површинскихвода:	Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати 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 нискихгустина.
Обезбеђење суседнихобјеката:	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 инвалиднихлица (“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 културнихдобра:	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 минералошко-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	Сходно законским прописима у овој области, обавезна је примена Правилника о енергетској

ефикасности:	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:	Са кп.бр.408, КО Доња Шаторња – локални некатегорисани пут
	Пешачки:	Са кп.бр.408, КО Доња Шаторња – локални некатегорисани пут
Посебни услови:	У оквиру становања могу се градити и помоћни објекти (уз стамбени објекат – гаража, оставе, летња кухиња...) и економски објекти у оквиру становања нискихгустина.	

4.3. УСЛОВИЗА УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Уређење партера:	Колске површине и паркинзи:	Привести намени.
	Пешачке површине:	Привести намени
	зеленило	Уређене зелене незастрте површине 30%
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 Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује.</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. 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>	

5. ПОСЕБНИУСЛОВИЗА ПРИКЉУЧКЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод:	
Фекална	

канализација:	/
Кишна канализација:	
Електроинсталације:	Услови за пројектовање и прикључење Оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» из Београда, број 8D.1.1.0-D-07.06-82822-22 од 01.03.2022. године.
Топловод:	/
Гасовод:	/
ПТТ:	/
<u>6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ КРАГУЈЕВАЦ, ОДНОСНО РЕПУБЛИЧКОГ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ БЕОГРАД</u>	
/	

Саставни део локацијских услова су:

1. копија плана у Р 1:2500
2. идејно решење број 01-0/22 из фебруара 2022.године израђено од стране предузећа „Аутопројект“ доо из Ниша, које је подносилац приложно 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 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 52/21), 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 52/21) и Правилником о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, број 23/15)
- 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, 31/201, 37/2019-други закон, 9/2020 и 52/21) прибавити решење о грађевинској дозволи и пријаву почетка извођења радова у складу са чл. 148. истог Закона.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Немања Костић