

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

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

Број предмета: ROP-TOP-9207-LOC-1/2022

Заводни број: 353-35/2022-02

Датум: 04.05.2022. године

ТОПОЛА

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 52/21), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 115/20), 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, 9/2019 и 15/2019), 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:	2000
----------	------

К.О.	Варош Топола
Улица и број:	Улица Карађорђева бр. 31
Површина парцеле :	00 ха 04 а 82 м ²
Бруто површина под објектом:	/

3. ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Назив планског документа:	План генералне регулације насеља Топола („Службени гласник СО Топола“ бр. 25/2014, 9/2019 и 15/2019),	
Намена парцеле:	Просторна целина „Ф“, блок „Ф3“, у зони „Б2 Становање средњих густина“	
Усклађеност идејног решења:	Идејно решење израђено у складу са планским документом	
Испуњеност услова:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу	
Бруто површина парцеле по плану:	00 ха 04 а 82 м ²	
Степен (индекс) изграђености:	1,0 до 1,2 Код обрачуна степена изграђености не урачунава се помоћни простор подрумске етаже.	
Степен (индекс) заузетости:	30-40%	
Зелене површине:	Мин 20%	
Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене	
Грађевинска линија:	подземна:	/
	надземна:	Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на западној граници к.п.бр. 2000, КО Топола (варош) према Карађорђевој улици
Вертикална регулација:	Максимално (према планском документу):	

	Основна спратност (По)+П+1+Пк (три надземне етажe). Спратност (По)+П+2 и (П ₀)+П+2+Пк за стамбене објекте под следећим условима: ширина фронта парцеле мин 12,0 м и величина парцеле већа од 5,0 ари
Прилаз парцели:	Са улице Карађорђеве на к.п.бр. 2818/1, КО Топола (варош)

4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

4.1. НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Постојећи објекти на парцели:	На предметној катастарској парцели постоји изграђена породична стамбена зграда површине 60м ² у основи који је изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.
Рушење постојећих објеката:	Постојећи објекат ће бити уклоњен, а његово рушење је потребно планирати пројектом припремних радова приликом израде ПГД-а, уз поштовање свих законских мера и правила струке.
Нивелисање терена:	постојеће

4.2. ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА

Постављање објекта:	Објекат правилно поставити на терен паралелно изохипсама уз контролисано усецање и насипање	
Међусобна удаљеност:	објекта од границе парцеле:	Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објекта, је за: Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50 м, а на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50 м Двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,00 м
	од суседних објеката:	Међусобна удаљеност нових објеката је 4,00 м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.
Намена и класа објекта:	Стамбене зграде са једним станом - Издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400 m ² и П+1+Пк (ПС), класификациони број 111011 (100%), категорија А, према члану	

	7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“, број 22/2015)	
Намена и врста објекта:	Стамбени објекат - Слободностојећи	
Спратност:	П+0 (према Идејном решењу)	
Етапност градње:	У целости	
Бруто развијена површина објекта:	139,29 m ² (Према Идејном решењу) - планирано	
Бруто површина основе објекта:	139,29 m ² (Према Идејном решењу) - планирано	
Положај грађ. елемената у односу на грађевинску линију:	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:	<p><i>Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:</i></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>	
Помоћне просторије:	Помоћни простор се обезбеђује искључиво у оквиру основних објеката.	
Висина назитка поткровне етаже:	Висина надзитета поткровне етаже је максимално 1,6 м.	
Апсолутне коте	Нивелета:	пројектована
	Приземље:	<p>Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:</p> <p>Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;</p> <p>Кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте;</p>

	<p>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;</p> <p>За објекте, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих горе наведених тачака;</p> <p>За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијском дозволом применом одговарајућих горе наведених тачака;</p> <p>За објекте који у приземљу имају не стамбену намену (пословање и делатности), кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20 m савладава се унутар објекта).</p>	
	<p>слеме: До 12 метара (према планском документу) + 5,05 метара (према идејном решењу)</p>	
Конструкција:	Савремена	
Материјали:	Обликовање фасаде треба да буде усклађено на нивоу целине.	
Обрада фасаде:	За обраду фасада користити савремене материјале.	
Кров:	тип:	Вишеводан - коси
	нагиб:	Нормалног нагиба и усклађен
	покривач:	За покривач користити савремене материјале
	снегобрани:	Поставити
	олуци	Лежећи
Одводњавање површинских вода:	<p>Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима), са најмањим падом од 1,5%.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.</p>	
Остали објекти на парцели:	Други објекат на парцели гради се у оквиру прописаних урбанистичких параметара, као слободностојећи објекат. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег	

	објекта. Минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле за формирање отвора ниског парапета је 2,5м. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,0м. Максимална висина објекта је По+П+1.
Обезбеђење суседних објеката:	Реконструкција и доградња не смеју да угрозе стабилност и услове коришћења суседних објеката.
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 минералошко-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)
Услови за смештај возила:	Норматив за одређивање потребног броја паркинг места: 1 паркинг место за једну стамбену јединицу Паркинг место пројектовати на предметној катастарској парцели

Прилаз објекту:	Колски:	Са улице Карађорђеве на к.п.бр. 2818/1, КО Топола (варош)
	Пешачки:	Са улице Карађорђеве на к.п.бр. 2818/1, КО Топола (варош)
Посебни услови:	Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.	

4.3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Уређење партера:	Колске површине и паркинзи:	Привести намени.
	Пешачке површине:	Привести намени
	зеленило	Процент зелених површина мин. 20%.
Ограда парцеле:	<p>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.</p> <p>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> <p>Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.</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 оградавати 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:	<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>	

	<p>- За приватни пролаз 3,0 м</p> <p>- За колски пролаз 5,0 м.</p> <p>Изградња објеката подразумева уређење парцеле према стамбеној и проширеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа.</p>
--	---

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧКЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод:	
Фекална канализација:	
Кишна канализација:	
Електроинсталације:	Услови за пројектовање Оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» из Аранђеловца, 8У.1.1.0-Д.10.10.-143993-22 од 06.04.2022. године.
Гасовод:	/
ПТТ: Телекомуникациону	Технички услови Сектора за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже, Крагујевац под бројем 140742/3-2021 од 05.04.2022 издати од Телеком а.д. Таковска 2

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 1:1000
2. идејно решење број 03/09/2022 из септембра 2022.године, које је израдио биро за пројектовање из области архитектуре, урбанизма, грађевинарства „АрхИнгАрт“ Младеновац, Краља Александра Обреновића 60/4, које је подносилац предао уз захтев

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 52/21), 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 објекта 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

Доставити:

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