

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

Одељење за комуналне делатности,

грађевинско-урбанистичке, имовинско-правне

и послове евиденције и управљања имовином

Број предмета: ROP-TOP-40316-LOC-2/2022

Заводни број: 353-41/2022-02

Датум: 05.05.2022. 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, 83/2018, 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

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

ЗА ИЗГРАДЊУ ЗГРАДЕ ЗА ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ- ШКОЛСКА КУХИЊА

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ	
ИНВЕСТИТОР:	[REDACTED]
Улица и број:	[REDACTED]
ПИБ :	[REDACTED]
МБ:	[REDACTED]
Контакт телефон:	[REDACTED]

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	590
К.О.	Топола (Варош)
Улица и број:	улица Мије Тодоровић
Површина парцеле :	01 ха 44 а 07 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 „Д“, блок „Д2“, грађевинско земљиште- површине јавних намена- Основно образовање	
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:	01 ха 44 а 07 м ²	
Степен (индекс) изграђености:	до 1,5 Код обрачуна степена изграђености не урачунава се помоћни простор подрумске етажне.	
Спратност објекта:	До П+2	
Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене	
Грађевинска линија:	подземна:	/
	надземна:	Грађевинска линија на 5м од регулационе линије

Прилаз парцели:	Са улице Мије Тодоровића на к.п.бр. 2807/1, КО Топола (варош)
-----------------	---

4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

4.1. НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Постојећи објекти на парцели:	Предметна парцела је изграђена. На парцели је изграђено 5 објеката: 1. Објекат бр.1 – основе 575 м ² 2. Објекат бр.2 – основе 597 м ² 3. Објекат бр.3 – основе 1.755 м ² 4. Објекат бр.4 – основе 443 м ² 5. Објекат бр.5 – основе 1.255 м ²
Рушење постојећих објеката:	Постојећи објекат бр.4 се уклања. Кроз пројекат за грађевинску дозволу неопходно је предвидети план рушења објекта.
Нивелисање терена:	Постојеће

4.2. ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА

Постављање објекта:	Постављање новог објекта у габаритима постојећег (старог) објекта (Према Идејном решењу)	
Међусобна удаљеност:	објекта од границе парцеле:	Минимално 4,00 м
	од суседних објеката:	Међусобна удаљеност у односу на објекте на истој и суседним парцелама: минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m
Намена и класа објекта:	Школске зграде и зграде за научноистраживачке делатности- Зграде основних школа- Зграде за основно образовање, класификациони број 126321 (100%), категорија В, према члану 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“, број 22/2015)	
Врста објекта:	Слободностојећи, изградња	
Спратност:	П (према Идејном решењу)	

Етапност градње:	У целости	
БРГП:	470,00 m ² (Према Идејном решењу)	
Бруто површина основе објеката:	470,00 m ² (Према Идејном решењу)	
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>-шахови 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 налитка поткровне етаже:	/	
Апсолутне коте	Ниве-лета:	пројектована
	Приземље:	/
	слеме:	/
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:	Према идејном решењу
	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:	<p>Број објеката на парцели или комплексу јавне намене није ограничен под условом да је испоштован максимални дозвољени индекс изградњености, као и да су испуњени услови међусобне удаљености дефинисани прописима везаним за сеизмичке, противпожарне и услове заштите од ратних разарања.</p>	
Обезбеђење суседних објеката:	<p>Реконструкција и доградња не смеју да угрозе стабилност и услове коришћења суседних објеката.</p>	
Стабилност терена и услови изградње (клизишта, плављени терени и др.)	<p>На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско геолошким карактеристикама терена услови су повољни за изградњу.</p>	
Стандарди приступачности:	<p>Прилазе до објеката и комуникације у објекту пројектовати према Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (“Сл. гласник Републике Србије“ бр. 22/15)</p>	
Степен сеизмичности:	<p>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)</p>	
Атмосферско пражњење:	<p>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)</p>	
Заштита животне средине, природних и културних добара:	<p>Уколико се при реконструкцији наиђе на археолошки локалитет, изградњу обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе Крагујевац</p>	

	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 као и за зоне ограничења изградње у оквиру техничких ограничења у коридорима инфраструктуре. 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.	
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 и 44/18)	
Услови за смештај возила:	Норматив за одређивање потребног броја паркинг места: 1 паркинг место на 70 m ² корисног простора;	
Прилаз објекту:	Колски:	Са улице Мије Тодоровића на к.п.бр. 2807/1, КО Топола (варош)
	Пешачки:	Са улице Мије Тодоровића на к.п.бр. 2807/1, КО Топола (варош)
Посебни услови:	Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација. - Услови у погледу мера заштите од пожара Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације из Крагујевца, 09.15.2.2 број 217-17977/21-1 од 25.11.2021. године.	
Обезбеде инвеститора:	Неопходна је сагласност МУП-а на пројекат за извођење (ПЗИ)	

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 ограђивати 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 ограђивати 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 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 отворити 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> <ul style="list-style-type: none"> - За приватни пролаз 3,0 м - За колски пролаз 5,0 м. <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:	Услови за пројектовање издати од стране ЈКСП Топола, број 3406/2.1.5 од 18.11.2021. године.
Кишна канализација:	
Електроинсталације:	Услови за пројектовање и прикључење Оператора дистрибутивног система

	«ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» из Београда, огранак Електродистрибуција Аранђеловац, број: 8Д.1.1.0-Д-07.06-152867-22 од 19.04.2022. 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 1:1000
2. Идејно решење број 39/2021 које је израђено од стране Домус Инжењеринг д.о.о. Јагодина, Светозара Марковића 21, Јагодина, од новембра 2021.године
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 24 месеца 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, дипл. просторни планер

Доставити:

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