

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОПШТИНЕ ТОПОЛА

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

Број предмета: ROP-TOP-906-LOC-1/2022

Заводни број: 353-7/2022-02

Датум: 21.02.2022. 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 52/2021), члана 2. Уредбе о локалним 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

ЛОКАЦИСКЕ УСЛОВЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

ИНВЕСТИТОР:	[REDACTED]
Улица и број:	[REDACTED]
ЈМБГ/ЛИБ:	[REDACTED]
e-mail:	

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	2283/1
К.О.	Жабаре
Улица и број:	Село Жабаре 66
Површина парцеле:	00 ха 32 а 02 м2
Бруто површина под објектом:	

3. ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Намена парцеле:	Грађевинско подручје села Жабаре, према Просторном плану општине Топола
Бруто површина парцеле по плану:	00 ха 32 а 02 м2

Степен (индекс) изграђености:	маx 0.6 У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП. Сутеренска етажа, чисте висине маx 2,4m, се не обрачунава у БРГП	
Степен (индекс) заузетости:	маx 40%	
Зелене површине:	мин 30%	
Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене	
Грађевинска линија:	подземна:	/
	надземна:	Грађевинска линија 3м од регулационе линије са источне стране према локалном путу Грађевинска линија 20м од регулационе линије са јужне стране према државном путу
Вертикална регулација:	Кота пода приземља је мин 0,2m а маx 1,2m од најниже коте терена уз објекат. Висина етажа се одређује према намени. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.	
Прилаз парцели:	Преко к.п.бр. 3864, КО Жабаре – локални пут	

4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

4.1. НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Рушење постојећих објеката:	/
Нивелисање терена:	постојеће

4.2. ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА

Постављање објекта:	Грађевинска линија 3м од регулационе линије са источне стране према локалном путу Грађевинска линија 20м од регулационе линије са јужне стране према државном путу
---------------------	---

Међусобна удаљеност:	објекта од грађевинске 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.
	од суседних објеката:	Међусобна удаљеност спратних сеоских стамбених објеката је пола висине вишег објекта а не мање од 6,0 m, а приземних слободностојећих мин 4,0m. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
Намена и класа објекта:	Стамбени објекат, класификациони број 111011 (100%), категорија А, према члану 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“, број 22/2015)	
Врста објекта:	Слободностојећи – изградња	
Спратност:	П+0 (Према Идејном решењу)	
Етапност градње:	У целости	
Бруто развијена површина објекта:	71,30 m ² (Према Идејном решењу)	
Бруто површина основе објекта:	71,30 m ² (Према Идејном решењу)	
Положај грађ. елемената у односу на грађевинске линије:	на нивоу приземља:	Грађевински елементи на нивоу приземља не могу прећи грађевинску линију.
	на нивоу спрата:	/
Положај грађ. елемената испод коте протоара-подрумске етаже на грађевинску линију:	Доња кота темељних трака налази се на коти -1.30m, а горња кота на -0.50m у односу на коту пода (+/-0.00) (Према Идејном решењу).	
Отворене спољне степенице:	Отворене спољне степенице могу да се поставе на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Уколико овакве степенице савлађују висину преко 0,90m, онда улазе у габарит објекта.	
Отвори на фасади:	Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног објекта (на делу бочног дворишта северне оријентације) и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5 m	
Помоћне просторије:	У оквиру основног објекта	
Висина назика покрвне етаже:	Max 1,60 m	
Апсолутне коте	нивелета:	пројектована
	приземље:	Кота пода приземља је мин 0,2m а max 1,2m од највише коте терена уз објекат.
	венци:	/
	слеме:	До 12m
Конструкција:	Дрвена конструкција	
Материјали:	Сви програми и објекти морају носити одлике своје намене уз примјну традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради.	
Обрада фасаде:	Праћећи објекти привређивања треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије.	
	тип:	Вишеводан

Кров:	нагиб:	Према пројекту
	покривач:	У зависности од нагиба
	снегобрана:	Поставити
	олуци:	Лежећи
	остало:	/
Одводњавање површинских вода:	Површинске воде са једне парцеле не смеју се усмерити према другој парцели.	
Остали објекти на парцели:	На парцелама већим од 6,0 ари може се градити више објеката. Други објекат гради се као слободностојећи објекат или двојни. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 m за стамбене намене, мин 3,5m за остале (пратеће) намене. Максимална висина објекта у дубини парцеле је П+1.	
Обезбеђење суседних објеката:	Изградња не сме да угрози стабилност и услове коришћења суседних објеката.	
Склопни 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 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)	
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 пројектима (Сл. лист СФРЈ, број 13/81, 52/85 и 21/90)	

Атмосферско пражање:	Пројекат за грађевинску дозволу мора да садржи пројекат громобранских инсталација сагласно Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражања ("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 минералошко-папрографског порекла, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије	
Остали услови:	Опремање грађевинске парцеле (минимални ниво комуналне опремљености) подразумева: <ul style="list-style-type: none"> • приступ јавном путу • интерни систем канализације (водонепропусна септичка јама) • прикључење на водоводну мрежу • прикључење на електроенергетску и телекомуникациону мрежу. 	
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 44/2018-други закон)	
Услови за смештај 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: <ul style="list-style-type: none"> • 1 паркинг место / 1 стамбени јединицу, • за возила за обављање пољопривредне делатности – у помоћном објекту у економском делу дворишта Паркинг просторе радити комбиновано са високим зеленилом Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама.	
Прилиз објекту:	Колски:	Преко к.п.бр. 3857, КО Жабаре – локални пут
	Пешачки:	
Посебни услови:	Објекат архитектонски обликовати тако да својим изгледом буде примерен простору и амбијентално уклопљен у окружење.	
Обавезе инвеститора:	Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је: <ul style="list-style-type: none"> • извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско • склопити уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре са имаоцима јавних овлашћења - ЈКСП Топола или у пројекту за грађевинску дозволу предвидети интерни систем водовода и канализације 	

3.3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Уређење партера:	Колске површине и паркинзи:	Привести намени
	Пешачке површине:	Привести намени
	зеленило	Минимум 30% површине парцеле
Ограда парцеле:	Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом до максималне висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m 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 Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се оградити транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба. Суседне грађевинске парцеле могу се оградити "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). Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону оградњују, врши се на начин који је утврђен одређеним правилником. 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).	

	Врата и капије на улечној огради не могу се отворати ван РЛ
Посебни услови:	<p>Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање.</p> <p>Парцела се уређује у свему према намени поштујући обликовне вредности предела уз употребу аутохтоног зеленила и максималну примену природних материјала у обради партера.</p> <p>Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену. Терен се уређује уз максимално очување конфигурације, а у случајевима неопходног каскадирања примењивати терасе, шарпе, насипе и потпорне зидове обрађене природним материјалима, уз услов да не мењају природно отицање воде на штету суседних грађевинских парцела и објеката. Одводњавање са грађевинске парцеле вршити слободним падом или риголама према улици. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.</p>

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧКЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод:	Технички услови издати од стране ЈКСП Топола, број 218/2.1.5 од 31.01.2022. године.
Фекална канализација:	
Кишна канализација:	
Електроинсталације:	Услови за пројектовање и прикључење Оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» из Београда, Огранак Аранђеловац, број 8D.1.1.0-D-07.06.-36524-22 од 02.02.2022. 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 1:2500
2. идејно решење број 23-2021 од септембра 2021.године, које је израђено од стране бироа за пројектовање грађевинских објеката „Геованпројект“ Аранђеловац, одговорни пројектант Горан Ванушић број лиценце 300699504.
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 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 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 локалних 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.

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Немања Костић, дипл. просторни планер

Доставити:

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