

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

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

Број: ROP-TOP-23241-LOCH-2/2022

Наш број: 353-99/2022-02

Датум: 02.09.2022. 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 за локацијских услова на основу усаглашеног захтева [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, 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), **ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА** („Службени гласник СО Топола“ бр. 16/11) *на к.п.бр. 1780 К.О. Божурња*, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

ИНВЕСТИТОР:	[REDACTED]
Улица и број:	[REDACTED]
ЈМБГ/ПИБ :	[REDACTED]

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	1780
К.О.	Божурња
Улица и број:	село Божурња бб, Топола
Укупна површина парцела:	00ха 29 а 55 м2
Бруто површина под објектом:	/

3. ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Назив планског документа:	Према просторном плану Општине Топола и према урбанистичком пројекту
Намена парцеле:	Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја
Испуњеност услова:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
Бруто површина парцеле по плану:	00ха 56а 64 м2

Степен (индекс) изграђености:	мах 0.6 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	
Степен (индекс) заузетости:	мах 40%	
Зелене површине:	мин 25%	
Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене	
Грађевинска линија:	подземна:	/
	надземна:	Грађевинска линија 3 м од регулационе линије
Вертикална регулација:	Кота пода приземља је мин 0,2m а мах 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 локалног пута к.п.бр. 2112 КО Божурња- некатегорисани пут	

4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

4.1. НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Постојећи објекти на парцели:	Парцела је изграђена.
Рушење постојећих објеката:	За издавање грађевинске дозволе предвидети пројекат рушења постојећег објекта.
Нивелисање терена:	постојеће

4.2. ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА

Постављање објекта:	Растојање грађевинске линије према путу на растојању 3м од регулационе линије	
Међусобна удаљеност:	објеката од грађевинске парцеле:	Према Идејном решењу
	од суседних објеката:	Према Идејном решењу
Намена и класа објекта:	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 м ² и П+1+Пк (ПС) , 111011 - класификациони број , А- класификациона ознака, према члану 7. Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“, број 22/2015)	
Намена објекта:	Стамбени породични објекат	
Врста објекта:	Слободностојећи – изградња објекта намењеног породичном становању тип вила.	
Спратност:	По + 1	
Етапност градње:	У целости	
Бруто развијена површина објекта: Бруто површина основе објекта:	238,59 м ² (Према Идејном решењу) 238,59 м 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 тротоара-подрумске етаже на грађевинску линију:	Стопе темеља и подрумски зидови до 0.15 м до дубине од 2.60 м испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 м Шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара-1.00 м	
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 наитка поткровне етаже:		

	Мах 1,60 м	
Апсолутне коте	нивелета:	пројектована
	приземље:	Кота пода приземља је мин 0,2m а мах 1,2m од најниже коте терена уз објекат.
	Венац:	/
	слеме:	До 12м
Конструкција:	Дрвена конструкција	
Материјали:	Сви програми и објекти морају носити одлике своје намене уз примену традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради.	
Обрада фасаде:	Пратећи објекти привређивања треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије.	
Кров:	тип:	Вишеводан
	нагиб:	Према пројекту
	покривач:	У зависности од нагиба
	снегобрани:	Поставити
	олуци	Лежећи
	остало:	/
	посебни услови:	/
Одводњавање површинских вода:	Површинске воде са једне парцеле не смеју се усмерити према другој парцели.	
Остали објекти на парцели:	Према посебном захтеву	
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
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:	Број паркинг места на сопственој парцели 1 ПМ на 1 стан Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да сепретежни капацитет реализује у оквиру објекта (основног или помоћног) према: <ul style="list-style-type: none">• 1 паркинг место /2 стамбене јединице 1 стамбену 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.
Прилаз објекту:	Колски: Преко локалног пута к.п.бр. локалног пута к.п.бр. 2112 КО Божурња -некатегорисани пут

	Пешачки:	Преко локалног пута к.п.бр. 2112 КО Божурња- некатегорисани пут
Посебни услови:	Објекат архитектонски обликовати тако да својим изгледом буде примерен простору и амбијентално уклопљен у окружење.	
Обавезе Инвеститора:	При подношењу захтева за издавање грађевинске дозволе, неопходно да се кроз ППД предвиди пројекат рушења постојећег објекта на парцели.	

4.3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Уређење партера:	Колске површине и паркинзи:	Привести намени.
	Пешачке површине:	Привести намени
	зеленило	Минимум 25% површине парцеле
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</p> <p>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.</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>	

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧКЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод:	
Фекална канализација:	
Кишна канализација:	
Електроинсталације:	Услови за пројектовање и прикључење Оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» из Београда, 8Д.1.1.0-Д-07.06-361747-22 од 23.08.2022. 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 07/22 из јула 2022.године израђено од стране „Студиа арх С“, за пројектовање, и консалтинг, ул. Светосавска 13, Топола које је подносилац, одговорно лице пројектант Светлана Бошковић Самарцић приложила 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 52/2021), 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, 83/18, 31/2019, 37/19-други закон, 9/20 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