

Република Србија
ОПШТИНА ТОПОЛА
ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број предмета: ROP-TOP-24898-LOC-1/2025

Заводни број: 350-158/2025-02

Датум: 10.09.2025. године

Србија

ОПШТИНА ТОПОЛА поступајући по захтеву OPŠTINA TOPOLA, [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова, на основу чл. члана 7. Закона о министарствима (Сл.гласник РС бр.128/2020), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС”, број 79/05, 101/07 и 95/10), чл. 8ђ. 53а.-57. и 133. став 2. тачка 9. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 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, 132/14,145/15, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 115/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19), у складу са ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ТОПОЛА („Службени гласник СО Топола“ бр. 16/23), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА К.П.БР. 1757 И 1758/1, КО ТОПОЛА ВАРОШ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И САНАЦИЈУ КРОВА ЗГРАДЕ ЗА КУЛТУРНО-УМЕТНИЧКУ ДЕЛАТНОСТ И ЗАБАВУ- БИОСКОПИ, КОНЦЕРТНЕ ДВОРАНЕ, ОПЕРСКЕ КУЋЕ, ПОЗОРИШТА, ИТД – класификациони број 126101, категорија В

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

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

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	1757 и 1758/1
К.О.	Топола Варош
Улица и број:	Булевар Војда Карађорђа 11
Површина парцеле :	КП бр. 1757 Топола Варош 297m2 КП бр.1758/1 Топола Варош 546 m2
Бруто површина под објектима, из катастра непокретности	КП бр. 1757 Топола Варош: ЗГРАДА ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ 297m2 КП бр.1758/1 Топола Варош : ЗГРАДА КУЛТУРЕ површине 546 m2

3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Испуњеност услова:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
Постојећи објекти на парцели:	постоје изграђени објект на предметној парцели
Рушење постојећих објеката:	Није предвиђено рушење објеката
Нивелисање терена:	постојеће

4. ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Назив планског документа:	План генералне регулације насеља Топола („Службени гласник СО Топола“ бр. 16/23)	
Инфраструктура:	Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру	
Водоводна:	/	
Фекална канализациона:		
Кишна канализација:		
Електроенергетска:	/	
Гасоводна:	/	
Телекомуникациона:	/	
Класа објекта:	зграде за културно-уметничку делатност и забаву- биоскопи, концертне дворане, оперске куће, позоришта, итд – класификациони број 126101, категорија В	
Бруто развијена грађевинска површина објекта(БРГП)	Укупно 843 m ² , постојеће	
Површина земљишта под објектом/заузетост:	постојећа, све у оквиру постојећих габарита	
Укупна НЕТО површина	постојећа	
Намена објекта	Зграда културе	
Положај објекта у односу на регулационе линије	Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене
	Грађевинска линија	5 m од осе општинског пута
	Удаљеност објекта од парцеле:	-Минимално растојање објекта (са испадима) од бочних граница парцеле: -Код слободностојећих објекта: -објекат без отвора мора бити постављен на минимум 2,0 m од бочних граница парцеле, -отварање отвора стамбених и пословних просторија на бочним фасадама могуће је на растојању од бочне границе парцеле минимално 4,0 m, -код двојних објеката и код прекинутог низа износи мин. 4,0 m, -код првог или последњег објекта у низу износи мин. 2,0 m. -отварање отвора помоћних просторија (парапет 1,6) на бочним фасадама могуће је на растојању минимално 2,5 m од бочне границе парцеле -Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/3 висина објекта, али не мање од 4,0 m
	Удаљеност објекта од суседних објеката	Други објекат на парцели гради се у оквиру прописаних урбанистичких параметара, као слободностојећи објекат. Минимална удаљеност објекта на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта. Минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле за формирање отвора ниског парапета је 2,5 m. Максимална висина другог објекта је По+П+1.
	Индекс заузетости парцеле	мах 40%-према плану ПГР Топола постојећи - према Идејном решењу
Дозвољена висина објекта	11 m-према плану ПГР Топола постојећа - према Идејном решењу	

Спратност објекта	Максимална спратност објеката (По)+П+1+Пк (три надземне етажe).-према пл ПГР Топола По +Пр+1- према Идејном решењу , постојећа
Услови и начин обезбеђења приступа парцели	Колски: Приступ са саобраћајнице- Булевар Војда Карађорђа Пешачки: Приступ са саобраћајнице- Булевар Војда Карађорђа
Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила	1 паркинг место за једну стамбену јединицу и 1 паркинг место на 70м ² корисне површине за пословни простор - према плану ПГР Топола постојећи паркинг- према Идејном решењу
Намена парцеле:	Грађевинско земљиште. Припада целини Б1 и према намени је зона за културу.
Усклађеност идејног решења:	Идејно решење изражено у складу са планским документом
Испуњеност услова за к.п. :	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА

Положај грађ.елемената у одосу 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 етажe на грађевинску линију:	Стопе темеља и подрумски зидови до 0.15 m до дубине од 2.60 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m Шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1.00 m	
Отворене спољне степенице:	/	
Отвори на фасади:	/	
Висина назитка поткровне етажe:	Мах 1,60 m	
Апсолутне коте	нивелета:	пројектована
	приземље:	Кота пода приземља је мин 0,2m а мах 1,2m од најниже коте терена уз објекат.
	венац:	/
	слеме:	/
Конструкција:	Савремена	
Материјали:	Сви програми и објекти морају носити одлике своје намене уз примену традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради.	
Обрада фасаде:		
Кров:	тип:	/
	нагиб:	/
	покривач:	цреп
	снегобрани:	Поставити
	олуци	Лежећи
	остало:	/
	посебни услови:	/
Одводњавање површинских вода:	Површинске воде са једне парцеле не смеју се усмерити према другој парцели.	
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 минералогско-патрографског порекла, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије	
Остали услови:	/	
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)	
Уређење партера:	Колске површине и паркинзи:	Привести намени.
	Пешачке површине:	Привести намени
	зеленило	Минимум 20 % површине парцеле- ПГР Топола 80 % површине парцеле-Према Идејном решењу
Ограда парцеле:	Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до максималне висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. 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 оградавати 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 оградавати "живом" (зеленом) оградом која се седи 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). Оградавање грађевинских парцела за намене које се по закону оградају, 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 уличној огради не могу се отварати ван РЛ.	
Посебни услови за уређење:	У оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за одлагање комуналног и другог отпада, у складу са прописима и планираном наменом	
Рок важења локацијских услова:	2 године	
Други услови у складу са посебним законима:	КРАГУЈЕВАЦ: МУП - СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - УПРАВА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У КРАГУЈЕВЦУ, ROP-TOP-24898-LOC-1-NPAP-3/2025;	

КРАГУЈЕВАЦ: ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ КРАГУЈЕВАЦ, ЈЕДИНИЦА КРАГУЈЕВАЦ, ROP-TOP-24898-LOC-1-HPAP-4/2025;	
Произвођач отпада од грађења и рушења дужан је да сачини план управљања отпадом од грађења и прибави сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, јер се радови изводе на објекту који је В категорије. Сагласност за План управљања отпадом даје орган јединица локалне самоуправе надлежан за заштиту животне средине	
6. ОСТАЛО	
Усклађеност идејног решења са планским документом	Идејно решење објекта (ИДР) је израђено у складу са планским документом

Саставни део ових локацијских услова су:

1. Идејно решење број ИДР 24-06/25, јун 2025, израђено од стране од ИНИП ИНГ ДОО, Модене, бр.5 Нови Сад

које је подносилац приложио уз захтев.

2. Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру.

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, 83/2018, 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 **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, 31/2019, 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 ЛИЦЕ

Александра Дрекаловић Драгаш д.и.а.

Доставити:

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