

Република Србија  
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ТОПОЛА  
Одељење за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке,  
имовинско-правне и послове евиденције и управљања имовином  
Број: ROP-TOP-35772-LOC-1/2023  
Наш број: 350-163/2023-02  
Датум: 21.11.2023. 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, 52/2021 и 62/2023), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 87/2023), 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 96/2023), Плана детаљне регулације сервисне саобраћајнице са регулацијом простора уз магистрални пут М-23 Београд-Крагујевац на деоници од моста на потоку Моравица до скретања за Аранђеловац са комплетном регулацијом раскрснице путева М-23 и М-4 («Службени гласник СО Топола», број 2/2006), издаје

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА К.П БР. 1937/5 КО ТОПОЛА (СЕЛО)

**ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗГРАДЕ- НАТКРИВЕНЕ ЗГРАДЕ КОЈЕ СЕ  
УПОТРЕБЉАВАЈУ ЗА ИНДУСТРИЈСКУ ПРОИЗВОДЊУ, НПР. ФАБРИКЕ, РАДИОНИЦЕ, КЛАНИЦЕ, ПИВАРЕ,  
ХАЛЕ ЗА МОНТАЖУ ИТД. – РАДИОНИЦЕ ПРЕКО 400 м<sup>2</sup>- класификациони број 125102, категорије В**

#### 1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

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

#### 2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	1937/5
К.О.	Топола (село)
Улица и број:	потес Моравица
Површина парцеле:	00 ха 72 а 85 м <sup>2</sup>
Бруто површина под објектима из листа непокретности/ земљиште под зградом или објектом:	Објекат бр.1- 939 м <sup>2</sup> Објекат бр.2- 75 м <sup>2</sup> - руши се Објекат бр.3- 86м <sup>2</sup> - руши се Објекат бр.4- 18м <sup>2</sup> Укупно: 1118 м <sup>2</sup>

#### 3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

##### НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Испуњеност услова:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
Постојећи објекти на парцели:	Објекат бр.1- 939 + 153,6 (спрат) = 1092,6 м <sup>2</sup>

	Објекат бр.2- 75 м2- руши се Објекат бр.3- 86м2- руши се Објекат бр.4- 18м2 Укупно: 1.271,60 м2
Рушење постојећих објеката:	Објекат бр.2- 75 м2- руши се Објекат бр.3- 86м2- руши се
Нивелисање терена:	постојеће

#### 4. ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Назив планског документа:	План детаљне регулације сервисне саобраћајнице са регулацијом простора уз магистрални пут М-23 Београд-Крагујевац на деоници од моста на потоку Моравица до скретања за Аранђеловац са комплетном регулацијом раскрснице путева М-23 и М-4 («Службени гласник СО Топола», број 2/2006),		
<b>Инфраструктура:</b>	<b>Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру</b>		
Водоводна:	Услови ЈКСП “Топола” број 3383-1/2.1.5 од 30.10.2023. године.		
Фекална канализациона:			
Кишна канализација:			
Електроенергетска:	Услови за пројектовање оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» Београд, Огранак Електродистрибуција Аранђеловац, број 8У.1.1.0-D-10.10-480683-23 од 08.11.2023. године.		
Гасоводна:	/		
Телекомуникациона:	Услови Телекома Србије број 469971/3-2023 од 31.10.2023.		
Класа објекта:	Индустријске зграде- наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. – радионице преко 400 м <sup>2</sup> - класификациони број 125102, категорије В		
Бруто развијена грађевинска површина објекта(БРГП)		<b>Постојеће</b>	<b>Новопроековано</b>
	<b>укупна БРГП надземно:</b>	<b>1.271,60м2</b>	<b>2.102,92м2</b> <b>(Дограђено 992,32м2)</b>
	Објекат бр. 1 - Производни погон са администрацијом	1.092,60м2	2.078,92м2 (Дограђено 986,32м2)
	Објекат бр. 2 - Надстрешница	75,00м2	Руши се
	Објекат бр. 3 - Помоћни објекат 1- 3Д сајла	86,00м2	Руши се
	Објекат бр. 4 - Помоћни објекат 2 Рампа за утовар и истовар	18,00м2	18,00м2
	Објекат бр. 5 - Хидроцил	/	6,00м2
Укупна НЕТО површина	1.990,70м2 (Дограђено 979,33м2)		
Површина земљишта под објектима/заузетост:	1.949,32 м2 26,76 %		
Намена објекта	Индустријска хала за прераду камена		

Положај објекта у односу на регулационе линије	Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене
	Грађевинска линија	3m од регулационе линије на северу (Некатегорисани пут кп. бр. 1936/1 КО Топола село) и 20m од регулационе линије на истоку (Државни пут Iб реда кп.бр.5628/1 КО Топола село)
	Удаљеност објеката од парцеле:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације- 1,5 м</li> <li>• слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 м</li> </ul>
	Удаљеност објеката од суседних објеката	Минимално 4 м
Индекс заузетости парцеле	маx 50%-према Плану детаљне регулације 26,76 % - према Идејном решењу	
Дозвољена висина објекта	Макс 12 m-према Плану детаљне регулације 9,5 m - према Идејном решењу	
Спратност објекта	Највећа дозвољена спратност за производне објекте и магацине износи П+0, највећа дозвољена спратност производних објеката на делу објекта са администрацијом износи П+1+Пк - Плану детаљне регулације П+1 и П - Према Идејном решењу	
Услови и начин обезбеђења приступа парцели	Колски: Приступ преко некатегорисаног пута К.П. бр. 1936/1 КО Топола село и Државног пута Iб реда кп.бр.5628/1 КО Топола село Пешачки: Приступ преко некатегорисаног пута К.П. бр. 1936/1 КО Топола село и Државног пута Iб реда кп.бр.5628/1 КО Топола село	
Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила	Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели Паркирање на парцели према нормативу: - 1 паркинг место за 70m <sup>2</sup> корисне површине објекта - 0,7 паркинг места по запосленом раднику У овај прорачун нису ушли капацитети за паркирање доставних и теретних возила на парцели зашта је потребно планирати по једно место минимум или у зависности од делатности- према Плану детаљне регулације Пројектом остварено укупно: 18 ком	
Намена парцеле:	Грађевинско земљиште	
Усклађеност идејног решења:	Идејно решење израђено у складу са планским документом	
Испуњеност услова за к.п.:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу	
Степен (индекс) изграђености:	маx 1.0 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. 0,29- према Идејном решењу	

#### **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:	До 1,2 м
Положај грађ.елемената испод коте тротоара-подрумске етаже	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	

на грађевинску линију:	Шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1.00 m	
Отворене спољне степенице:	/	
Отвори на фасади:	/	
Висина назитка поткровне етаже:	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:	Савремени	
Обрада фасаде:	Савремени у складу са наменом објекта	
Кров:	тип:	вишеводан
	нагиб:	Према пројекту 1-12°
	покривач:	Лим
	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:	Правилник 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. 22/2015)	
Степен сеизмичности:	Објекат пројектовати у складу са прописима који уређују ову област	
Атмосферско пражњење:	Пројекат за грађевинску дозволу мора да садржи пројекат громобранских инсталација сагласно Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. гласник Републике Србије" бр. 22/2019)	
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	
Остали услови:	Минимални ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама.-Према Просторном плану Задржава се постојећи прикључак санитарне воде и постојећи прикључак на фекалну канализацију	

Мере енергетске ефикасности:	Сходно законским прописима у овој области, обавезна је примена Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. Гласник РС“ бр. 61/2011) и Правилника о условима и начину издавања сертификата енергетским својствима зграда („Сл. Гласник РС“ бр. 69/2012, 44/2018)	
Уређење партера:	Колске површине и паркинзи:	Привести намени.
	Пешачке површине:	Привести намени
	зеленило	Минимум 20% површине парцеле 20,50%- према Идејном решењу
Ограда парцеле:	<p>Грађевинске парцеле се ограђују и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-парцела се ограђује зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м,</li> <li>-за парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 м. Ограда се поставља на подзид, а висина ограде се рачуна од подзида (највише 1,40 м),</li> <li>-Ако се поставља на регулациону линију стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује,</li> <li>-зелене - живе ограде на делу суседних грађевинских парцела саде се у осовини границе грађевинске парцеле, а зидане и транспарентне ограде постављају се према катастарском оперативном плану и то тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,</li> <li>-ограде парцела на углу не могу бити више од 0,90 м рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне прегледности раскрснице,</li> <li>-капије на уличној оградни не могу се отварати изван регулационе линије,</li> <li>-ограде парцела које излазе на сервисну саобраћајницу, односно на магистралу М-23, препоручљиво је да буду транспарентне или комбиновано транспарентне и зелене - живе ограде.</li> <li>-затечене ограде које одступају од наведених правила морају се порушити у циљу заштите општег интереса (безбедност, естетски изглед и сл.)</li> <li>-грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница) али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.</li> </ul> <p>Постављање зидане ограде врши се на основу, на решења о одобрењу извођења радова по чл. 145 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 43/12 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-други закони, 9/20, 52/21, 62/23)</p> <p>Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван РЛ.</p>	
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:	<b>Услови у погледу мера заштите од пожара бр. 217-9364/23-3 од 07.11.2023. године, издатих од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Крагујевцу.</b>	
Остало	<p><b>Уз пројекат за грађевинску дозволу приложити пројекат за рушење објеката који се руше.</b></p> <p><b>Прибавити мишљење надлежног органа Општинске управе општине Топола о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину.</b></p>	

## 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. Копија катастарског плана у Р 1:1000 број: 952-04-036-22476/2023 од 26.10.2023. и Копија катастарског плана водова у Р 1:2500 број 956-304-27057/2023 од 26.10.2023.
2. Идејно решење број П-2-10/23, октобар 2023, израђено од стране АТЕЉЕАЛ ДОО ВРЊАЧКА БАЊА, ОГРНАК БЕОГРАД, Јурија Гагарина 28а/20, 11070 Нови Београд, Србија
3. 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, 52/2021 и 62/2023), 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, 52/2021 и 62/2023) и Правилником о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, број 96/2023)
- 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, 52/2021 и 62/2023) прибавити решење о грађевинској дозволи и пријаву почетка извођења радова у складу са чл. 148. истог Закона.

СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

маст.инж.арх. Милица Муминовић

ОБРАЂИВАЧ

Александра Дрекаловић Драгаш д.и.а.

Доставити:

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