

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ТОПОЛА
Одељење за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке,
имовинско-правне и послове евиденције и управљања имовином
Број предмета: ROP-TOP-2871-LOC-1/2025
Заводни број: 350-21/2025-02
Датум: 25.02.2025. 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]

[REDACTED], за издавање локацијских услова 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 ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ТОПОЛА („Службени гласник СО Топола“ бр. 16/23), издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА К.П.БР. 1003, 1004 и 1005 КО ТОПОЛА ВАРОШ, ЗА ИЗГРАДЊУ 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
М² И П+1+ПК (ПС)– КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ 111011, КАТЕГОРИЈЕ А**

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

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

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	1003, 1004 и 1005
К.О.	Топола Варош
Улица и број:	Љубесело
Површина парцеле:	2.793 м² (укупно)
Бруто површина под објектима из листа непокретности/ земљиште под зградом или објектом:	/

3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Испуњеност услова:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
Постојећи објекти на парцели:	/
Рушење постојећих 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:	Услови за пројектовање и прикључење ЈКСП “ТОПОЛА” број 523-1/2.1.5 од 11.02.2025.године.	
Фекална канализациона:		
Кишна канализација:		
Електроенергетска:	Услови за пројектовање оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» Београд, Огранак Електродистрибуција Аранђеловац, број 8Д.1.1.0-Д-07.06-58992-25 од 14.02.2025. године.	
Гасоводна:	Услови за пројектовање и прикључење ЈП “СРБИЈАГАС” број 05-03-2/92 од 12.02.2025. године.	
Телекомуникациона:	Услови за пројектовање и прикључење “Телеком Србија” број 62659/2-2025 од 12.02.2025. године.	
Остали услови:	/	
Класа објекта:	Стамбена зграда са једним станом- издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће- до 400 m ² и п+1+пк (пс)– класификациони број 111011, категорија А	
Бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГП)	260,00 m ²	
Укупно БРУТО изграђена површина:	376,00 m ²	
Укупна НЕТО површина	302,45 m ²	
Површина земљишта под објектима/заузетост:	260,00 m ²	
Намена објекта	Стамбени објекат	
Положај објекта у односу на регулационе линије	Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене
	Грађевинска линија	10m од осне линије саобраћајнице са северне стране и 9,5m од осне линије саобраћајнице са источне стране парцеле
	Удаљеност објеката од парцеле:	<ul style="list-style-type: none"> Минимално растојање објекта (са испадима) од бочних граница парцеле: Код слободностојећих објеката: 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 мин. 4,0 m, код двојних објеката и код прекинутог низа износи мин. 4,0 m, Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/3 висина објекта, али не мање од 4,0 m
	Удаљеност објеката од суседних објеката	<ul style="list-style-type: none"> Поред основних (стамбених) објеката, могуће је градити и помоћне објекте иза грађевинске линије и основног објекта у дну парцеле, поштујући степен заузетости и изграђености парцеле. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта. Минимална удаљеност другог објекта на

		<p>парцели од границе суседне парцеле за формирање отвора ниског парапета је 2.5м. Максимална висина објекта је По+П+1.</p> <ul style="list-style-type: none"> искључује се држање сточе или бављење сточарском производњом. Пословни простор, за делатности које су функционално и еколошки примерене зони породичног становања, може се организовати у приземљу стамбеног објекта, или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава, за делатности које не угрожавају животну средину (мин парцела 8.0 ари). На парцелама већим од 6,0 ари поред стамбеног дворишта које садржи стамбени објекат примерен величини породице, летњу кухињу са тремом и помоћни објекат, могућа су и мања издвојена економска дворишта за делатности које не угрожавају животну средину (воћњак, повртњак, башта). Обим ове делатности подразумева сопствене потребе.
	Услови за изградњу помоћних објеката	Помоћни простор се обезбеђује искључиво у оквиру основних објеката
Индекс заузетости парцеле	мак 30 %-према Плану генералне регулације насеља Топола 9,30 % - према Идејном решењу	
Дозвољена висина објекта	Макс. висина венца 8,80 m, Макс. висина слемена: 11,30 m - према Плану генералне регулације насеља Топола +3,30 m венац, +5,85 m слеме- према Идејном решењу	
Спратност објекта	Максимална спратност објекта је (По)+П+1+Пк- Плану генералне регулације насеља Топола Су+П+0 -Према Идејном решењу	
Услови и начин обезбеђења приступа парцели	Колски: Приступ преко некатегорисаног пута на кп. бр. 3838 КО Топола (село) и локалног пута на кп.бр. 5634 КО Топола (село) Пешачки: Приступ преко некатегорисаног пута на кп. бр. 3838 КО Топола (село) и локалног пута на кп.бр. 5634 КО Топола (село)	
Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила	Норматив за одређивање потребног броја паркинг места: 1 паркинг место за једну стамбену јединицу и 1 паркинг место на 70 m ² корисне површине за пословни простор. Пољопривредна механизација у оквиру ових домаћинстава, смешта се на парцели, по могућству у посебном објекту – гаражи. Пројектом остварено: 4 паркинг места	
Намена парцеле	Просторна целина „Ф“, подцелина „Ф37“, и према намени припада зони С5- становање изван централне градске зоне Део кп.бр. 1003 и 1005 КО Топола Варош припада јавној саобраћајној површини.	
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:	мак 0.8 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. 0,13- према Идејном решењу	

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

Положај грађ.елемената у одосу	на нивоу приземља:	Грађевински елементи на нивоу приземља не могу прећи
--------------------------------	--------------------	--

на грађевинске линије:	на нивоу спрата:	<p>грађевинску линију.</p> <p>Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући у хоризонталној пројекцији од основног габарита објекта), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> • излози локала – 0,3m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу; • излози локала – 0,90m по целој висини у пешачким зонама; • транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m; • платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m а у пешачим зонама према конкретним условима локације; • конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m. <p>Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију. Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, конзоле, стрехе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу спратова могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта), а не и регулациону линију и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> • на делу објекта према предњој граници парцеле до регулационе линије – 1,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; • на делу објекта према задњој граници парцеле (ако је растојање до задње линије суседне грађевинске парцеле веће од 5,00m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% од задње фасаде изнад приземља. <p>Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају уз бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
Положај грађ.елемената испод коте тротоара-подрумске етаже на грађевинску линију:	Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:	<ul style="list-style-type: none"> • стопе темеља и подрумски зидови – 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50m; • шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00m. <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника суседне парцеле.</p>
Отворене спољне степенице:	/	

Отвори на фасади:	/	
Висина назитка 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:	/
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:	вишеводан
	нагиб:	Према пројекту 20°
	покривач:	Континентал цреп
	снегобрани:	Потребно поставити
	олуци	Потребно поставити
	остало:	<ul style="list-style-type: none"> Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Могуће је формирање венца крова (препушта крова, стрехе) у ширини до 1,0m; Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;
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, плавлени 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 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 за 9° МЦС 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 минералашко-патрографског порекла, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије	

Остали услови:	Минимални степен комуналне опремљености: <ul style="list-style-type: none"> • За издавање локацијских услова потребно је да грађевинска парцела има приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. • За издавање грађевинске дозволе потребно је да грађевинска парцела има могућност прикључења на саобраћајну, електроенергетску, водоводну и канализациону инфраструктуру и одговарајуће услове за евакуацију отпада. 	
Ширина пролаза:	<ul style="list-style-type: none"> • најмања дозвољена ширина пролаза којим се грађевинској парцели омогућава приступ на јавну саобраћајницу износи: непосредно или преко приступног пута је 2,5 m (за породично становање), а за колски пролаз 5,0 m (за две до четири грађ.парцеле за породично становање и код вишепородичног становања). • код објеката у низу обавезно је пројектовати пролаз за противпожарно возило у нивоу улице минималне ширине 2,8 m и минималне висине 3,3 m. • За парцеле привредне намене приступни пут за везу са јавним путем је минималне ширине 5,0 m са радијусом кривине од 10,0 до 12,0 m, 	
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 30 % површине парцеле- ПГР Топола 65 % површине парцеле- Према Идејном решењу
Ограда парцеле:	<ul style="list-style-type: none"> • Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, • Дозвољена висина ограде према суседној парцели је до 1,40 m, • Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. • Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у освини границе грађевинске парцеле. • Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије. • Грађевинске парцеле на којима се налазе привредни објекти и други објекти у радним зонама могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом висине до 2,20m. У оквиру радног комплекса, дозвољено је преграђивање функционалних целина, уз услов да висина те ограде не сме бити виша од спољашње ограде парцеле. • Изузетно, приликом ограђивања спортских терена и комплекса, могуће је изградити транспарентну ограду и веће висине, од прописане, у функцији одвијања спортских активности. 	
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:	/	

6. ОСТАЛО

--	--

Саставни део ових локацијских услова су:

1. Копија катастарског плана у Р 1:1000 број: 953-036-4275/2025 од 07.02.2025. и Копија катастарског плана водова у Р 1:1000 број: 956-304-2538/2025 од 07.02.2025. године.
2. Идејно решење број ИДР_04/01/2025, јануар 2025, Младеновац, израђено од стране Архитектура Урбанизам Грађевинарство „АрхИнгАрт“, ул. Краља Александра Обреновића 60/4, Младеновац, приложено уз захтев.
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.

ОБРАЂИВАЧ

маст.инж.арх. Милица Муминовић

СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Александра Дрекаловић Драгаш д.и.а.

Доставити:

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