

Република Србија  
ОПШТИНА ТОПОЛА  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке,  
имовинско-правне и послове евиденције и управљања имовином  
Број предмета: ROP-TOP-4106-LOC-1/2026  
Заводни број: 350-23/2026-02  
Датум: 18.03.2026. године  
Топола, Србија

ОПШТИНА ТОПОЛА поступајући по захтеву НЕБОЈША НИКОЛИЋ, [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. 1526 КО ТОПОЛА (ВАРОШИЦА),  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

<b>1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ</b>	
ИНВЕСТИТОР:	Небојша Николић
Улица и број:	[REDACTED]
ЈМБГ/ПИБ:	[REDACTED]
<b>2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ</b>	
Број КП:	1526
К.О.	Топола Варошица
Улица и број:	/
Површина парцеле:	1036 m <sup>2</sup>
Бруто површина под објектима из непокретности/ земљиште под зградом или објектом:	Објекат бр.1. (у листу непокретности): - начин коришћења објекта: породична стамбена зграда површина под објектом: П=96м <sup>2</sup> , Објекат бр.2. (у листу непокретности): - начин коришћења објекта: помоћна зграда, - површина под објектом: П=78м <sup>2</sup> Објекат бр.3. (у листу непокретности): - начин коришћења објекта: помоћна зграда, - површина под објектом: П=74м <sup>2</sup> Објекат бр.4. (у листу непокретности): - начин коришћења објекта: помоћни објекат - гаража, - површина П=23м <sup>2</sup>
<b>3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ</b>	
<b>НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ</b>	
Испуњеност услова:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

Постојећи објекти на парцели:	/
Рушење постојећих објеката:	На парцели К.П. 1526 К.О. Топола Варош се налазе објекти које је потребно уклонити (избрисати из базе Катастра), односно инфраструктурни прикључци које је потребно изместити или укинути. - Стамбени објекат бр.1. (по листу непокретности РГЗ-а), и - Помоћни објекат бр.3. (по листу непокретности)  Предвидети пројекат рушења уз пројекат за грађевинску дозволу.
Нивелисање терена:	постојеће

#### 4. ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Назив планског документа:	План генералне регулације насеља Топола („Службени гласник СО Топола“ бр. 16/23)	
<b>Инфраструктура:</b>	<b>Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру</b>	
Водоводна:		
Фекална канализациона:	ТОПОЛА: ЈКСП "ТОПОЛА", број 663/2.1.5	
Кишна канализација:		
Електроенергетска:	АРАНЂЕЛОВАЦ: ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА АРАНЂЕЛОВАЦ, број 8D.1.1.0 -D-07.06-86018-26	
Гасоводна:	КРАГУЈЕВАЦ: ЈП “СРБИЈАГАС” НОВИ САД, РЕГИОНАЛНА ЈЕДИНИЦА КРАГУЈЕВАЦ, РОП-ТОР-4106-ЛОС-1-НРАР-5/2026;	
Телекомуникациона:	/	
Класа објекта:	<p><b>класификациони број 123001 категорија Б -учешће у укупној површини објекта (50%)</b>Зграде за трговину на велико и мало. Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд. Објекат до 400м2 и спратности до: П+1,</p> <p><b>класификациони број 111021 категорија Б -учешће у укупној површини објекта (50%)</b> Стамбена зграда са једним станом. Куће у низу, спојене зидом, или низ спојених кућа на стрмини (терасама), у којима сваки стан има свој кров и свој улаз директно из приземља. Објекат до 2.000м2 и спратности до: П+4+Пк (Пс)</p>	
Бруто развијена грађевинска површина објекта(БРГП)	<b>203,08 m<sup>2</sup></b>	
Укупна НЕТО површина	Новопроектовани објекат (П+1): - НЕТО пословног простора: 75,38 м <sup>2</sup> - НЕТО стамбеног простора 66,10 м <sup>2</sup> - НЕТО заједничких просторија: 18,96 м <sup>2</sup> - <b>укупна НЕТО површина: 160,34 м<sup>2</sup></b>	
Површина земљишта под објектима/заузетост:	Само новопроектовани објекат: 101,54м <sup>2</sup> - 9,80% Укупно – сви грађевински објекти: 202,54м <sup>2</sup> - <b>19,55%</b>	
Намена објекта	Стамбено-пословни објекат	
Положај објекта у односу на регулационе линије	Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене
	Грађевинска линија	регулациона линија и грађевинска линија се поклапају
	Удаљеност објеката од парцеле:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• одређен је грађевинским линијама, у складу са преовлађујућим положајем постојећих зграда;</li> <li>• обавезно је постављање објеката на грађевинску линију према регулацији саобраћајнице,</li> </ul>

		објекти се постављају или у низу, обострано бочно узидани, сем првог и последњег који су узидани само с једне стране, где низ чине најмање три објекта; или као слободностојећи објекти
Типологија објеката		<ul style="list-style-type: none"> <li>Претежни тип су објекти у низу и слободностојећи,</li> </ul>
Индекс заузетости парцеле	мак 60%-према Плану генералне регулације насеља Топола 9,80 % - према Идејном решењу	
Дозвољена висина објекта	11 m-према Плану генералне регулације насеља Топола 8,60 m - према Идејном решењу	
Спратност објекта	Максимална спратност објеката је П+3-према Плану генералне регулације насеља Топола <b>П+1 -Према Идејном решењу</b>	
Услови и начин обезбеђења приступа парцели	к.п. бр. 2812, К.О. Топола Варошица, улица Булевар краља Александра I Колски приступ је омогућен преко парцеле 1524/2 КО Топола Варошица . <b>До употребне дозволе је неопходно извршити спајање парцела због коришћења суседне парцеле за службеност пролаза.</b>	
Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила	1 паркинг место за једну стамбену јединицу и 1 паркинг место на 70м <sup>2</sup> корисне површине за пословни простор - према Плану генералне регулације насеља Топола Пројектом остварено укупно: <b>4 паркинг места</b>	
Намена парцеле:	Грађевинско земљиште- целина "А", подцелина "А9", зона С1- становање ужој централној градској зони	
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:	/	

#### **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 етаже 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 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.
	вснац:	/
	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:	једноводан
	нагиб:	Према пројекту 7,0° - 12,28%

	покривач:	Фалцовани лим, префабриковани кровни панели д=8цм
	снегобрани:	/
	олуци	/
	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 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 минералшко-патрографског порекла, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије	
Остали услови:	Минимални степен комуналне опремљености: за издавање локацијске и грађевинске дозволе мора бити обезбеђен саобраћајни приступ, јавно водоснабдевање, фекална канализација (уколико не постоји могућност прикључења на јавну канализацију неопходан је септички танк који ће празнити надлежно комунално предузеће према посебном уговору) и снабдевање нисконапонском електричном енергијом. Најмања дозвољена ширина пролаза којим се грађевинској парцели омогућава приступ на јавну саобраћајницу износи: - За приватни пролаз 3,0 м - За колски пролаз 5,0 м. Изградња објеката подразумева уређење парцеле према стамбеној и проширеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа.	
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	Новопланирано 64,31 %
Ограда парцеле:	Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од	

	<p>0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.</p> <p>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.</p> <p>Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "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).</p> <p>Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују, врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.</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 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 отворати 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:	<p>Произвођач отпада од грађења и рушења дужан је да сачини план управљања отпадом од грађења и прибави сагласност на <b>План управљања отпадом и организује његово спровођење, јер се радови изводе на објекту који је Б категорије.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Сагласност за План управљања отпадом даје орган јединица локалне самоуправе надлежан за заштиту животне средине</li> </ul>
<b>6. ОСТАЛО</b>	
Усклађеност идејног решења са планским документом	Идејно решење објекта (ИДР) је израђено у складу са планским документом

Саставни део ових локацијских услова су:

- Идејно решење број 07-ИДР02/26, фебруар 2026, Топола, израђено од стране АТЕЛЈЕ DESIGN N2, Горњоградска бр. 52а, Београд, Земун, Главни пројектант: Небојша Стефановић, дипл. инж. архитектуре Број лиценце: 300 F858 08
- 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

Александра Дрекаловић Драгаш д.и.а.

Доставити:

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