

Република Србија
ОПШТИНА ТОПОЛА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке,
имовинско-правне и послове евиденције и управљања имовином
Број предмета: ROP-TOP-26831-LOC-1/2025
Заводни број: 351-464/25-02
Датум: 22.09.2025. године
Србија

ОПШТИНА ТОПОЛА поступајући по захтеву [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) и Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле к.п. бр. 1671/1 и 1671/2 КО Топола Варош за изградњу стамбеног- пословног објекта, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА К.П.БР 1671/1 КО ТОПОЛА ВАРОШ, ЗА ИЗГРАДЊУ

Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак -До 2.000 m² и П+4+Пк (ПС) – класификациони број 112221, категорије Б - 68.42% и - 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 пијаце, сервисне станице за моторна возила итд- До 400 m² и П+1 - класификациони број 123001 , категорије Б 31.58%

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

ИНВЕСТИТОР: [REDACTED]

Улица и број: [REDACTED]

ЈМБГ/ПИБ: [REDACTED]

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП: 1671/1

К.О. Топола Варош

Улица и број: /

Површина парцеле: 3 а 51 м²

Бруто површина под 139 м² објекат је предвиђен за рушење, приложити пројекат рушења

објектима из листа уз ПГД
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: Има постојећих објеката на парцели

Рушење постојећих
објеката: предвиђено

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: ТОПОЛА: ЈКСП "ТОПОЛА", ROP-TOP-26831-LOC-1-HPAP-4/2025;

Кишна

канализација:

Електроенергетска: АРАНЂЕЛОВАЦ: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА АРАНЂЕЛОВАЦ, ROP-TOP-26831-LOC-1-HPAP-3/2025;

Гасоводна: КРАГУЈЕВАЦ: ЈП "СРБИЈАГАС" НОВИ САД, РЕГИОНАЛНА ЈЕДИНИЦА КРАГУЈЕВАЦ, ROP-TOP-26831-LOC-1-HPAP-5/2025;

Телекомуникациона: /

Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак -До 2.000 m² и П+4+Пк (ПС) –

класификациони број 112221, категорије Б - 68.42% и

Класа објекта:

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 пијаце, сервисне станице за моторна возила итд- До 400 m² и П+1 - класификациони број 123001 , категорије Б 31.58%

Бруто развијена

грађевинска

површина

објекта(БРГП)

Укупно: 449.7m²

Укупна

НЕТО

површина

369.81m²

Површина

121.22 m²

земљишта
под објектима/
заузетост:

Намена објекта	Стамбено-пословни објекат: Број функционалних једница – 4: два стана и два локала СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА Планирани стамбени објекат: Ро станарска остава Остава стана бр. 1- 16.91 м2 НЕТО Остава стана бр. 2- 17.98 м2 НЕТО Планирани пословни објекат: Р Локал 1 – 52,19 м2 Локал 2 – 51,61 м2 Планирани стамбени објекат I sprat и II sprat четворособни стан Стан 1 – 103,12 м2 НЕТО Стан 2 – 103,39 м2 НЕТО Регулационе Линија која раздваја површину јавне намене од остале линије: намене Грађевинска линија Регулациона и грађевинска линија се поклапају
Положај објекта у односу на регулационе линије	Удаљеност објекта од границе парцеле: минимално 4,0 m, од -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 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	максимално 40%-према Плану генералне регулације насеља Топола
парцеле		34,53 % - према Идејном решењу
Дозвољена висина објекта		11,63 m – слеме,према Идејном решењу
Спратност објекта		Максимална спратност објеката је П+2+Пк-према Плану генералне регулације насеља Топола По+П+2 -Према Идејном решењу
Услови и начин обезбеђења приступа парцели		Колски: Приступ преко К.П. бр. К.О. 2804/1Топола Варош- Булевар вожда Карађорђа-државни пут II реда Пешачки: Приступ преко К.П.бр. К.О. 2804/1Топола Варош- На листу непокретности на парцели 1671/2 је уписано право пролаза у корист предметне парцеле 1671/1 и 1671/2 парцела се користи за службеност пролаза до паркинга
Услови и начин обезбеђења простора паркирање возила		1 паркинг место за једну стамбену јединицу и 1паркинг место на 70м ² корисне површине за пословни простор - према Плану генералне регулације насеља Топола Пројектом остварено укупно: 4 паркинг места
Намена парцеле:		Грађевинско земљиште- целина “А”, подцелина “а2”, зона становања S2 ужи центар
Усклађеност идејног решења:		Идејно решење израђено 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 одосу грађевинске линије:	на нивоу Грађевински елементи на нивоу приземља не могу у приземља: прећи грађевинску линију. на на нивоу /
Положај грађ.елемената испод тротоара-подрумске етаже 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 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:	тип: вишеводан нагиб: Према пројекту 22° покривач: Цреп
Кров:	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, локалитета и према инжењерско геолошким карактеристикама терена плављени терени и услови су повољни за изградњу др.)	На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско геолошким карактеристикама терена
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) Уколико се при изградњи наиђе на археолошки локалитет, изградњу обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе
Заштита животне средине, природних и културних добара:	Крагујевац Такође, уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро геолошко-палеонтолошког или минералошко-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)

Колске површине и паркинзи: Привести намени.

Уређење партера: Пешачке површине: Привести намени

Минимум 20 % површине парцеле- ПГР Топола
зеленило 20,08% површине парцеле- Према Идејном решењу

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.

Ограда парцеле: Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати "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).

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 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)

Врата и капије на уличној оградџи 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

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 Б категорије.**

Сагласност за План управљања отпадом даје орган јединица локалне самоуправе надлежан за заштиту животне средине

Рок важења
локацијских услова: 2 године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА: ЛП ПУТЕВИ СРБИЈЕ, ROP-TOP-26831-LOC-1-NPAP-6/2025;

Други услови у
складу са посебним
законима:

- У складу са условима Завода за заштиту споменика Крагујевац који су издати за Урбанистички пројекат за предметну парцелу израдити Пројект за грађевинску дозволу и прибавити сагласност на ПГД Завода за заштиту споменика Крагујевац

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 01-04/2025, јул 2025, израђено од израђено од стране предузећа за пројектовање и пружање стручних услуга-Планер. Аранђеловац, одг.пројектант Наташа Сандић, бр. лиценце 302 K408 11
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, 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 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, 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