

Република Србија

ОПШТИНА ТОПОЛА

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за комуналне делатности, грађевинско - урбанистичке,

имовинско-правнеипослове евиденције и управљања имовином

Број предмета: ROP-TOP-7377-LOC-1/2026

Заводни број: 350-50/2026-02

Датум: 14.04.2026.године Топола, Србија

ОПШТИНА ТОПОЛА поступајући по захтеву HASHTAG HASHTAG DOO KRČEVAC, [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Тања Цветковић, [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, 09/20, 52/21, 62/23, 91/25), 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 ПРОСТОРНИМ ПЛАНОМ ОПШТИНЕ ТОПОЛА („Службени гласник СО Топола“ бр. 16/11,16/23), издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за промену намене објекта бр.2 и доградњу објекта бр 2.
на КП. бр. 112/3 и 112/4 КО Топола село**

1. ПОДАЦИОИНВЕСТИТОРУ

ИНВЕСТИТОР:	HASHTAG HASHTAG DOO TOPOLA
Улица и број:	[REDACTED]
ЈМБГ/ПИБ:	[REDACTED]

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	112/3 и 112/4
К.О.	Топола(село)
Улицаи број:	/
Површина парцеле:	КП бр.112/3: 00ha 20a98m ² , КП бр.112/4: 00ha 34a11m ²
Бруто површина под објектима из листа непокретности/земљиште под зградом или објектом:	КП бр.112/3: 1.Породична стамбена зграда –објекат има одобрење за употребу-145 м2 2.Помоћна зграда-објекат уписан позакону о озакоњењу објеката-87 м2 На КП бр.112/4: нема уписаних објеката

3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Испуњеност услова:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
Постојећи објекти на парцели:	КП бр.112/3: 1.Породична стамбена зграда –објекат има одобрење за употребу-145 м2 2.Помоћна зграда-објекат уписан позакону о озакоњењу објеката-87 м2 На КП бр.112/4: нема уписаних објеката
Рушење постојећих објеката:	/
Нивелисање терена:	постојеће

4.ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Назив планског документа:	ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ ТОПОЛА („Службени гласник СО Топола“ бр. 16/11,16/23)	
Инфраструктура:	Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру	
Водоводна:	ЈАВНО КОМУНАЛНО СТАМБЕНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ТОПОЛА“ Миливоја Петровића Блазнавца 6 34310 Топола, Број: 1008-1/2.1.5 од 02.04.2026	
Фекална канализациона:		
Кишна канализација:		
Електроенергетска:	Услови Оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» из Београда, 8У.1.1.0. – Д.10.10.-142945-26 од 31.03.2026. године.	
Гасоводна:	/	
Телекомуникациона:	/	
Класа објекта:	Новопроектковано стање објекта бр 2 на КП бр.112/3: 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	
Бруто развијена грађевинска површина објекта(БРГП)	Постојеће 87 м2 Новопроектковано 47.14 м2 Укупно:141.00 м2 (Према Идејном решењу са доградњом)	
Укупна НЕТО површина	125.22 м2	
Површина земљишта под објектима/заузетост:	Укупно 288.73 м2 5.24%	
Намена објекта	Извршава се промена намене из помоћног у Стамбени објекат	
Положај објекта у односу на регулационе линије	Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене
	Грађевинска линија	5m од локалног некатегорисаног пута
	Удаљеност објекта од парцеле:	Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта (на делу бочног дворишта северне оријентације) и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5 m, а двојних 4,0 m. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ових вредности, не могу се на суседним странама предвиђати отвори просторија.

	Удаљеност објеката од суседних објеката	Међусобна удаљеност спратних сеоских стамбених објеката је пола висине вишег објекта а не мање од 6,0m, а приземних слободностојећих мин 4,0m. Заизграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
Индекс заузетости парцеле	максимално 40%-према Просторном плану Општине Топола 5.24% -према Идејном решењу	
Дозвољена висина објекта	11 m - према Просторном плану Општине Топола 5.40 m - према Идејном решењу	
Спратност објекта	Максимална спратност објеката је П+2 Просторном плану Општине Топола Пр+0 - Према Идејном решењу новопројектовано	
Услови и начин обезбеђења приступа парцели	Колски: Приступ преко пута кп.бр. 5631 КО Топола село Пешачки: Приступ преко локални пут кп.бр. 5631 КО Топола село	
Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила	Паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно једно место на 70 m ² корисне површине.	
Намена парцеле:	Земљиште у грађевинском подручју	
Усклађеност идејног решења:	Идејно решење израђено ускладу 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 етаже на грађевинску линију:	Стопе темеља и подрумски зидови до 0.15m до дубине од 2.60m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m	
	Шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1.00m	
Отворене спољне степенице:	/	
Отвори на фасади:	/	
Висина назитка поткровне етаже:	Мах 1,60 m	
Апсолутне коте	нивелета:	пројектована
	приземље:	/
	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:	Традиционални материјали Према идејном решењу
	нагиб:	33° и 25° Према идејном решењу
	покривач:	Цреп и ребрасти лим Према идејном решењу

	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 еизмичности:	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, 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: <ul style="list-style-type: none">• За приватни пролаз 3,0м• За колски пролаз 5,0м.	

	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	према идејном решењу

Ограда парцеле:	<p>Грађевинске парцеле могу се ограђивати 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 2,20m.</p> <p>Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m 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 позакону 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 локацијски услова:	2 године	
Други услови у складу са посебним законима:	Спојити предметне парцеле до издавања употребне дозволе	

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 14-03-2026 - ИДР, Топола, Март, 2026.год, израђено од Агенције „АРХИТИП“ Божурња Инжењерске делатности и техничко саветовање Тања Цветковић ПР, а одговорни пројектант Тања Цветковић, дипломирани инжењер архитектуре, бр. лиценце: ИКС 300 N92915
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,9/2020,52/2021и62/2023)иПравилникомосадржини,начинуипоступкуизрадевршењаконтролетехничке 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-правнеипословеевиденцијеиуправљањаимовиномопштинскеуправеопштинеТопола, а преко сајта АПР-а, Обједињене процедуре са позивом на број предмета и име обрађивача који је проследиозахтев.

●Локацијски услови престају да важе уколико инвеститор у року од **2године** 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
АлександраДрекаловићДрагашд.и.а.

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Имаоцимајавних овлашћења
- Грађевинском инспектору
- Архиви

