

Република Србија

ОПШТИНА ТОПОЛА

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке, имовинско-правне и послове евиденције и управљања имовином

Број предмета: ROP-TOP-7381-LOC-1/2026

Заводни број: 350-51/2026-02

Датум: 14.04.2026. године

Србија

ОПШТИНА ТОПОЛА поступајући по захтеву

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 („Службенигласник СО Топола“ бр. 16/11, 16/2023) и Планом детаљне регулације сервисне саобраћајнице са регулацијом простора уз магистрални пут М-23 Београд-Крагујевац на деоници од моста на потоку Моравица до скреатња за Аранђеловац са комплетном регулацијом раскрснице путева М-23 и М-4(«Службенигласник СО Топола», број2/2006)издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШТА НА К.П.БР. 5859 КО ТОПОЛА СЕЛО

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

ИНВЕСТИТОР:	
Улица и број:	
МБ:	

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	5859
К.О.	Топола Село
Улица и број:	КРЋЕВАЧКИ ПУТ , 66
Површинапарцеле:	30947 m <sup>2</sup>
Брутоповршинапообјектима из листанепокретности/ земљиштеподзградомлиобјектом:	Зграда пословних услуга, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката (Су+П+1) Грађевинска површина m <sup>2</sup> :937

3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Испуњеностуслова:	Катастарскапарцелаиспуњаваусловезаграђевинскупарцелу.
Постојећи објекти на парцели:	1.Постојећи објекат-Зграда пословних услуга, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката (Су+П+1)

	<p><b>Бруто Површина под објектом</b> 937,00м2</p> <p>2. Постојећи објекат – доградња П+0, пријављен по Закону за упис права својине</p> <p><b>Бруто Површина под објектом</b> 514,00м2</p>
Рушењепостојећихобјеката:	/
Нивелисањетерена:	постојеће

#### ПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Називпланскогдокумента:	ПросторнипланопштинеТопола („Службенигласник СО Топола“бр. 16/11,16/2023)	
<b>Инфраструктура:</b>	<b>Услови наприкључењакомуналну, саобраћајну и другуинфраструктуру</b>	
Водоводна:	/	
Фекалнаканализациона:		
Кишнаканализација:		
Електроенергетска:	АРАНЂЕЛОВАЦ: ОГРНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА АРАНЂЕЛОВАЦ, ROP-TOP-7381-LOC-1-HPAP-3/2026;	
Гасоводна:	/	
Телекомуникациона:	/	
Класаобјекта:	Резервоари, Силоси и складишта- Наткривена складишта-Стално наткривена складишта(с кровом)на отвореном са мање од три зида или без зидова- До 1.500 m <sup>2</sup> и П+1 -класификациони број <b>125231</b> , категорије <b>А</b> ) - 100%	
Бруторазвијенаграђевинскаповршинаобјекта(БРГП)	Новопланираног објекта 514 m <sup>2</sup>	
Укупна НЕТО површина	488,76 m <sup>2</sup>	
Површиназемљишта подобјектима/заузетост:	<p>1.Постојећи објекат-Зграда пословних услуга, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката (Су+П+1)</p> <p><b>Бруто Површина под објектом</b> 937,00м2</p> <p>2. Постојећи објекат – П+0, пријављен по Закону за упис права својине</p> <p><b>Бруто Површина под објектом</b> 514,00м2</p> <p>3. Планирана изградња новог објекта</p> <p>-наткривеног складишта (П+0)</p> <p><b>Бруто Пов. под објектом</b> 514,00м2</p> <p><b>СВЕ УКУПНО БРУТО површина под објектом/заузетост:</b></p> <p><b>1661,00м2</b></p> <p>Укупно</p> <p>индекс заузетости 5,36 %</p>	
Наменаобјекта	Наткривено складиште за смештај камених плоча производа	
Положајобјекта у односунарегулационелиније	Регулационелиније:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене

	Грађевинска линија	20 m од регулационе линије
	Удаљеност објекта од парцеле:	Растојање основног габарита (безиспада) 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 отвор и просторија.
	Удаљеност објекта од суседних објеката	Међусобна удаљеност приземних слободно стојећих мин 4,0m.
Индекс заузетости парцеле	маx 40%-према Просторном плану 5,36 % - према Идејном решењу	
Дозвољена висина објекта	11 m-према Просторном плану 9.81 m - према Идејном решењу	
Спратност објекта	Максимална спратност објекта је (По)+П+1-према Просторном плану Пр -Према Идејном решењу	
Услови и начин обезбеђења приступа парцели	Са постојећег прикључка државног пута Ib реда - КП бр.5628/1 КО Топола село	
Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила	Сместај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежна капацитет реализује у оквиру објекта (основног или помоћног) према: - 6 паркинг места	
Намена парцеле:	Грађевинско земљиште Зона „Производно услужне делатности“ према ПДР-у	
Усклађеност идејног решења:	Идејно решење израђено у складу са планским документом	
Испуњеност услова зак.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 грађевинској линији:	на нивоу приземља:	Грађевински елемент и на нивоу приземља не могу прећи грађевинску линију.
	на нивоу спрата:	/
Положај грађ. елемената испод коте тротоара-подрумске етаже на грађевинској линији:	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	
Отвореноспољне ступнице:	/	
Отворина фасади:	/	
Висина на зитка поткровне етаже:	Маx 1,60 m	
Апсолутне коте	нивелета:	пројектована
	приземље:	Кота пода приземља је мин 0,2m а маx 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:	дводан
	нагиб:	Према пројекту 10°
	покривач:	кровним покривачем од сендвич панела д=6цм.
	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, 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:	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 пројектован за 9° МЦС, тесе у циљу заштите од земљотреса објекти морају реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. лист СФРЈ, број 13/81, 52/85 и 21/90)	
Атмосферско пражење:	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-палеонтолошко или минералношко-патрографског порекла, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије	
Остали услови:	Организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене; Својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални или привредни објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења; објекат не може бити изграђен као монтажни објекат или изграђен од некавалитетних материјала; Није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе у отвореном простору на парцели/дворишту, већ се основни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта;	

	<p>Опремање грађевинске парцеле (минимални ниво комуналне опремљености) подразумева:</p> <p>приступ јавном путу</p> <p>интерни системи водовода и канализације (бунар и водонепропусне пнеуматичке јама) или повезивање на локални водовод,</p> <p>прикључење на електроенергетску и телекомуникациону мрежу. - Према Просторном плану</p>	
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 25% површине парцеле 35% према Идејном решењу
Ограда парцеле:	<p>Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90m (рачунајући одкот тотогра) или транспарентног оградом до висине од 1,40m.</p> <p>Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радних и пословних објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m.</p> <p>Парцелу чија је котанивеле тевниша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентног 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 транспарентног оградом до висине 1,40 m (или евентуално пуно 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 утврђено одређеним правилником.</p> <p>Постављање зидане ограде врши се на основу, на основу решења о одобрењу извођења рада 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 отворити ван РЛ.</p>	
Посебни услови уређења:	/	
Рок важења локацијских услова:	2 године	
Други услови у складу са посебним законима:	/	
<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 VI/2026, Агенција за пројектовање ARCHI PRO из Крагујевца, ул. Ј. Веселиновића бр 94-96/3 Крагујевац, одговорни пројектант Александра Ристић, број лиценце 300Л 165 12, које је приложено уз захтев.
- Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру.

**Напомена:**

- Закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим издавањем јавних овлашћења, јепретходни услови издавања грађевинске дозволе, ако се у условима пројектовања

прикључењекојејеиздаоималацјавниховлашћењаконстатуједасеобјекатзакојијеподнетзахтевможеизградитибезизградњеилидоградњекомуналнеилидругеинфраструктуре, односнодатногприпремањаилиопремањаграђевинскогземљишта.

- ПројектнудокументацијурадитинаосновуЗакона о планирању и изградњи („Службенигласник 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.
- Инвеститорједужандаузахтевза 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)
- Обаве за главног и одговорног пројектанта једног пројекта 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 издателу локацијских услова 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