

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

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

Број предмета: РОП-ТОР-2313-ЛОСН-3/2022

Заводни број: 353-98/22-02

Датум: 02.09.2022. 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 од стране пуномоћника [REDACTED] 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 и 52/21), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 115/20), 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 22/2015), **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНО КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА КАРАЂОРЂЕВА ТОПОЛА СА ОПЛЕНЦЕМ- СТАРО ЈЕЗГРО ТОПОЛЕ** („Службени гласник СО Топола“ бр. 9/2019) и **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРЕЂЕЊА БЛОКА ОКО ВИЗИТОРСКОГ ЦЕНТРА У ОПШТИНИ ТОПОЛА** издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ ТРГА ОКО ВИЗИТОРСКОГ ЦЕНТРА И ОБЈЕКТА ПАВИЉОНА

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

ИНВЕСТИТОР:	[REDACTED]
Улица и број:	[REDACTED]
ЈМБГ/ПИБ :	[REDACTED]
e-mail:	/

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	делови к.п 1746/7, 1746/11, 1813/62,1815/3,1815/5, 1744/1, 1744/2, 1814/6 и 1746/3 КО Варош Топола к.п. 1815/1, 1814/3, 1815/4, 1814/5, 1814/2 КО Варош Топола
К.О.	Варош Топола
Улица и број:	/
Површина парцела :	Укупна површина обухвата уређења трга 5.979,00
Бруто површина под објектом:	/

3. ОПШТИ УСЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Назив планског документа:	План детаљне регулације просторно културно- историјска целина Карађорђева Топола са Опленцем- Старо језгро Тополе
Намена парцеле:	Градски трг; услуге; саобраћајнице
Усклађеност идејног решења:	Идејно решење израђено у складу са планским документом
Испуњеност услова:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
Бруто површина парцеле по плану:	/
Спратност објекта:	До П+2
Индекс изграђености:	Макс 1.5
Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене
Грађевинска линија:	подземна: /

	надземна:	Позиција објекта павиљона се задржава у складу са Урбанистичким пројектом
Вертикална регулација:	/	
Прилаз парцели:	/	

4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

4.1. НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Постојећи објекти на парцели:	/
Рушење постојећих објеката:	/
Нивелисање терена:	постојеће

4.2. ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА

Постављање објекта:	Према приложеном Идејном решењу	
Међусобна удаљеност:	објеката од границе парцеле:	Према приложеном Идејном решењу
	од суседних објеката:	Према приложеном Идејном решењу
Намена и класа објекта:	<p>Трг око Визиторског центра: Категорија Г, класификациони број 211201 - 96,55% (Остали путеви и улице - Улице и путеви унутар градова и осталих насеља, сеоски и шумски путеви и путеви на којима се одвија саобраћај моторних возила,бицикала и запрежних возила, укључујући раскрснице, обилазнице и кружне токове, отворена паркиралишта, пешачке стазе и зоне, тргови,бицикличке и јахачке стазе)</p> <p>Павиљон: категорија В, класификациони број 126201 - 1,63% (Музеји и музеји, уметничке галерије, библиотеке, информационо документарни центри библиотеке- боксеви – излагање и продаја)</p> <p>Павиљон: категорија Б, класификациони број 123001 - 1,82% (Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, заворене пијаче, сервисне станице за моторна возила итд. До 400 m² и П+1)</p>	
Врста објекта:	<p>Градски трг је у функцији остваривања примарне пешачке везе Визиторског центра и комплекса са старим језгром Тополе- површина јавне намене;</p> <p>Павиљон је слободностојећи објекат.</p> <p>Павиљон - 206,46 m²</p> <p>Трг – 5.772,54 m²</p>	
Етапност градње:	Да	
Компатибилна намена:	Могуће компатибилне намене : зеленило, услуге, пословање	
Грађевинска парцела:	Грађевинска парцела се формира у складу са овим планом, према графичком прилогу бр. 5.1: Планирана намена земљишта са правилима грађења и поделом на урбанистичке целине и блокове и бр. 7: План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем;	
Међусобна удаљеност у односу на објекте на истој и суседним парцелама	Минимално ½ висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m	
Партерно уређење комплекса и зеленило	У складу са наменом простора и објекта	
Ограђивање	Не ограђивати	

УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ према УРБАНИСТИЧКОМ ПРОЈЕКТУ УРЕЂЕЊА БЛОКА ОКО ВИЗИТОРСКОГ ЦЕНТРА У ОПШТИНИ ТОПОЛА

Димензије објекта (према Идејном решењу- Урбанистичком пројекта уређења блока око визиторског центра у општини Топола):	
Величина:	Апсолутна величина површине планиране за градски трг је 0.2828 ha. Најмањи градски трг у Србији је у Сурдулици са површином 0,43 ha. Циљ пројекта је да испита могућности повећања величине трга и утиска о

	<p>величини трга. Површина пројектована као градски трг заузима 0.5244 ha (приближно величини трга у Ваљеву).</p> <p>На утисак о величини трга утичу следећи фактори: однос величине изграђеног и неизграђеног простора, повезаности, целовитости и континуитет јавног градског простора. У овом решењу су заступани принципи повезивања више поцелина у јединствен градски трг чиме се добијају амбијенти погодни и за окупљања мањих група и организовање већих манифестација.</p> <p>Утиску о величини простора трга доприноси јединствени третман партерног уређења трга: попличање, опремљеност, елементи повезивања и раздвајања подцелина трга, што је и идејном решењу партерног уређења приказано.</p>																																																										
Обликовање:	<p>Блок око Визиторског центра организован је као комплекс више објеката који уоквирују јавну површину која је обликована и уређена као манифестациони трг. На угаоној позицији блока, са југозападне стране налази се постојећи објекат Визиторског центра (Објекат 1), на северној страни блока позициониран је Павиљон (Објекат 2), на источној страни блока су два објеката (Објекат 3 и Објекат 4).</p>																																																										
Концепција и функционално решење																																																											
Тресе:	<p>Комплекс грађевинских парцела уоквирених улицом Новом обухвата катастарске парцеле 1815/4, 1815/1, 1746/7, 1746/17, 1716/19, 1814/15, 1815/5, и 1744/1. На овом грађевинском земљишту урбанистичким пројектом је дата диспозиција три нова објекта који са постојећим објектом Визиторског центра формирају градски трг.</p> <p>Репрезентативни карактер објеката и јавног простора као и висок ниво услужних и комерцијалних делатности условљен је близином старог језгра Тополе и значајним културним наслеђем (Карађорђевог конак) као и бројем посетилаца туристичкој организацији чији се објекат налази на предметној локацији и представља један од активатора уређења ове локације.</p> <p>Блок око Визиторског центра организован је као комплекс више објеката који уоквирују јавну површину која је обликована и уређена као манифестациони трг. На угаоној позицији блока, са југозападне стране налази се постојећи објекат Визиторског центра (Објекат 1), на северној страни блока позициониран је Павиљон (Објекат 2), на источној страни блока су два објеката (Објекат 3 и Објекат 4).</p> <p>Објекат 1 је туристичко информативни центар, Објекат 2 је галерија са комерцијално-услужним садржајима у функцији културе, пројектован за садржај изложбене галерије, промоцију старих заната, излагање и продају занатских производа.</p>																																																										
Димензије:	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5" data-bbox="371 1261 1445 1299">Преглед планираних и остварених површина</th> </tr> <tr> <th data-bbox="371 1299 539 1379">Планирана намена</th> <th data-bbox="539 1299 868 1379">Пројектован садржај (УП)</th> <th colspan="2" data-bbox="868 1299 1230 1379">Остварена површина (ha)</th> <th data-bbox="1230 1299 1445 1379">Планиране површине (ПДР)</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <th data-bbox="868 1379 1066 1420">Јавне намене</th> <th data-bbox="1066 1379 1230 1420">Остале намене</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="371 1420 539 1626">ТРГ</td> <td data-bbox="539 1420 868 1500">Култура и услуге у функцији туризма</td> <td data-bbox="868 1420 1066 1500">0.3178 (3178.17)</td> <td data-bbox="1066 1420 1230 1500">-</td> <td data-bbox="1230 1420 1445 1500"></td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="539 1500 868 1541">Интегрисана улица</td> <td data-bbox="868 1500 1066 1541">0.1757 (1756.83)</td> <td data-bbox="1066 1500 1230 1541">-</td> <td data-bbox="1230 1500 1445 1541"></td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="539 1541 868 1626">Парк (интерактивни и едукативни)</td> <td data-bbox="868 1541 1066 1626">0.0309(309.35)</td> <td data-bbox="1066 1541 1230 1626">-</td> <td data-bbox="1230 1541 1445 1626"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="371 1626 868 1666">укупно</td> <td data-bbox="868 1626 1066 1666">0.5244 (5244.35)</td> <td data-bbox="1066 1626 1230 1666">-</td> <td data-bbox="1230 1626 1445 1666">0.2828ha</td> </tr> <tr> <td data-bbox="371 1666 539 1823">УСЛУГЕ</td> <td data-bbox="539 1666 868 1823">Услуге са компатабилним садржајима (угоститељство, пословање, становање)</td> <td data-bbox="868 1666 1066 1823">0.0857 (857.19)</td> <td data-bbox="1066 1666 1230 1823">0.1503 (1503.23)</td> <td data-bbox="1230 1666 1445 1823"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="371 1823 868 1863">укупно</td> <td data-bbox="868 1823 1066 1863">0.2360 (2360.42)</td> <td data-bbox="1066 1823 1230 1863"></td> <td data-bbox="1230 1823 1445 1863">0.3ha</td> </tr> <tr> <td data-bbox="371 1863 539 1944">САОБРАЋАЈ</td> <td data-bbox="539 1863 868 1944">Улица</td> <td data-bbox="868 1863 1066 1944">0.3616 (3616.02)</td> <td data-bbox="1066 1863 1230 1944">-</td> <td data-bbox="1230 1863 1445 1944">0.6372 ha*</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="371 1944 868 2076">укупно</td> <td data-bbox="868 1944 1066 2076">0.9717 (9717.56)</td> <td data-bbox="1066 1944 1230 2076">0.1503 (1503.23)</td> <td data-bbox="1230 1944 1445 2076">(обавеза израда урбанистичког пројекта односи се</td> </tr> </tbody> </table>				Преглед планираних и остварених површина					Планирана намена	Пројектован садржај (УП)	Остварена површина (ha)		Планиране површине (ПДР)			Јавне намене	Остале намене		ТРГ	Култура и услуге у функцији туризма	0.3178 (3178.17)	-			Интегрисана улица	0.1757 (1756.83)	-			Парк (интерактивни и едукативни)	0.0309(309.35)	-		укупно		0.5244 (5244.35)	-	0.2828ha	УСЛУГЕ	Услуге са компатабилним садржајима (угоститељство, пословање, становање)	0.0857 (857.19)	0.1503 (1503.23)		укупно		0.2360 (2360.42)		0.3ha	САОБРАЋАЈ	Улица	0.3616 (3616.02)	-	0.6372 ha*	укупно		0.9717 (9717.56)	0.1503 (1503.23)	(обавеза израда урбанистичког пројекта односи се
Преглед планираних и остварених површина																																																											
Планирана намена	Пројектован садржај (УП)	Остварена површина (ha)		Планиране површине (ПДР)																																																							
		Јавне намене	Остале намене																																																								
ТРГ	Култура и услуге у функцији туризма	0.3178 (3178.17)	-																																																								
	Интегрисана улица	0.1757 (1756.83)	-																																																								
	Парк (интерактивни и едукативни)	0.0309(309.35)	-																																																								
укупно		0.5244 (5244.35)	-	0.2828ha																																																							
УСЛУГЕ	Услуге са компатабилним садржајима (угоститељство, пословање, становање)	0.0857 (857.19)	0.1503 (1503.23)																																																								
укупно		0.2360 (2360.42)		0.3ha																																																							
САОБРАЋАЈ	Улица	0.3616 (3616.02)	-	0.6372 ha*																																																							
укупно		0.9717 (9717.56)	0.1503 (1503.23)	(обавеза израда урбанистичког пројекта односи се																																																							

			на површину уоквирену улицом)
	УКУПНО	1.22 ha	0.5828 ha
Организација:	<p>У табели су приказани остварени капацитети у односу на планиране. Обухват урбанистичког пројекта је проширен у односу на Планом обавезујући обухват за 0,63 ha (51%). Проширењем границе УП обухваћене су површине јавне намене. Остварена је већа површина трга у односу на планирану за 46% (0.5244 ha). Површина планирана за услуге у делу грађевинске парцеле јавне намене смањена је за 0,064 ha у корист формирања јавне површине (трг). Површина планирана за саобраћај смањена је 0.1757 ha у корист формирања интегрисане саобраћајне површине у оквиру јавне површине (трг).</p> <p>Трг уз Визиторски центар је репрезентативан јавни простор организован за потребе туризма, културних и друштвених манифестација. Трг је организован у три зоне, доминанте функције:</p> <p>1-култура у функцији туризма (галерија и платформа за културне манифестације) 2-угоститељство (башта објекта угоститељство са становањем) 3-парк (тематски-интерактивни парк у функцији едукације и промовисања)</p> <p>Зелене површине заузимају 12,2% површине обухваћене Урбанистичким пројектом, односно 0,15ha. Зеленило је присутно у оквиру површина јавне и остале намене и то:</p> <p>Зелене површине уз улице (дрворед са травнатим површинама) заузимају 666 m², На Тргу доминира линијско зеленило (дрвореди) које са травнатим површинама заузима 374,6 m². Зеленило на парцели у приватном власништву заузима 447,3 m². Паркирање је организовано у зони улице и на парцели остале намене. Остварени капацитети за паркирање индивидуалних возила су:</p> <p>На јавним површинама: 55 паркинг место; На осталим површинама: 10 паркинг места.</p>		
Материјализација:	<p>Трг је поплочан бетонским плочама у растеру 60x120, у истом слогу на целој површини трга укључујући и приземље објекта на тргу. Завршни слој бетонских плоча може се различито обрадити чиме се добија потребна разлика у текстури површине трге и спречава монотоност као последица истог слога и материјала на целој површини трга. Разлика у начину коришћења површине трга разграничава се другачијом испуном поља у растеру плоча. Ризла и кварцни песак су испуна у рубним пољима у зони седења (одморишта) и озелењавања трга. Кортен се користи као оквир празних поља у слогу бетонских плоча (разграничава бетонску од друге врсте испуне поља (трава, земља, песак, ризла/ драп и бела мермерна зрна)</p> <p>ОБЛИК-Планирана површина за градски трг је правилна, правоугаона и представља проширење улице. Како би се унапредиле претходне две карактеристике, циљ пројекта је да формира уоквирени простор који ће имати карактер манифестационог трга и геометријски уклопљен у матрицу старог језгра Тополе. Став аутора је да се уређењем јавне површине и изградњом архитектонског оквира јавног простора може формирати градски трг због чега су дата идејна решења за све објекта који уоквирују јавни простор. Додатно, сугерисани су архитектонски елементи (аркаде) и начини просторне организације (трем) за међусобно усаглашавање објеката који се могу реализовати истовремено или у различитим фазама.</p>		
Технички опис објекта 2- Павиљона и фазност изградње			
Функционална организација:	<p>У пројектованом габариту Објекта 2 предвиђено је формирање затвореног и наткривеног дела објекта укупне спратности П+О. Две функционалне целине објекта покривене су заједничким кровом.</p> <p>Наткривени део објекта има више функција: пролаз/капија ка тргу и изложбено – продајни простор на отвореном. Потреба за организовањем изложбено продајне поставке захтева формирање затворених и контролисаних пунктова. У периоду када се не користе као продајно и изложбени елементи пунктови се отварају и остају проходни.</p>		

	<p>Због овакве намене, простор је опремљен клизним параванима који се одговарајућим системом каче на челичне носаче и клизачима спуштају и подижу према потреби за коришћењем и затварањем продајних пунктова.</p> <p>Затворени део објекта организован је као изложбена галерија. Улаз у галерију је са бочне стране, из наткривеног дела објекта. Два ветробрана у пољу између осе 2 и осе 3 омогућавају да се до трга дође или са трга оде проласком кроз галерију чиме садржај галерије постаје доступан и пролазницима. Између два ветробрана, у средишњем делу павиљона позициониран је тоалет. Поред тоалета је остава у којој се смешта сва потребна опрема за излагање и продајне пунктове (расклопиве тезге, столице и сл.). Продајних пунктова има три са по два продајна места (укупно 6 тезги). Чиста спратна висина продајног простора је од 4 m до 7 m, а галерије од 5,5 m до 7m. Са спољне западне стране павиљона непосредно уз галерију је и портал посвећен личности Краљице Марије.</p>
Обликовање и материјализација:	<p>Кров је кључни архитектонски елемент за дефинисање габарита, форме и карактера овог објекта. Облик, димензије и материјализације кровних равни и стрехе крова су дефинисани идејним решењем. Нагиб кровних равни је 20, све четири кровне равни су са падом ка унутрашњем делу објекта и формирају видљиву стреху објекта са контрападом. Кров је покривен лименим кровним плочама у боји RAL 7016. Одводњавање атмосферске воде је преко једне главне риголе поставље дуж подужне осе објекта и вертикалних олука скривених у инсталационим блоковима (пилонима).</p> <p>Галерија има идентично решену фасаду према тргу и према улици, а посебно акцентовану бочну фасаду. Фасада према тргу и према улици решена је као комбинација структуралне фасаде (измеђи осе 1 и осе 2) и фасадних термоизолационих панела између нулте и осе 1 и између осе 2 и осе 3. Примена великих стаклених површина одговарајућа је за изложбену функцију у оквиру визиторског комплекса.</p> <p>Структурална фасада подразумева у целости застакљен самонесећи тип фасаде, са топло изолованом конструкцијом од алуминијумских профила и видним спољним ивицама стаклених панела. Покривни профили визуелно нису приметни у вертикалном и хоризонталном правцу, док се спој стаклених панела врши специјалним структуралним силиконом са високом отпорношћу на атмосферске утицаје и УВ зрачење. Слободне ивице стаклених панела одају утисак континуалних стаклених површина. Назначена поља структуралне фасаде се отварају чиме је омогућена вентилација објеката, снабдевање изложбеног простора експонатима и према потреби проширивање изложбе на простор трга. Поља за отварање визуелно су интегрисана у фасадно платно.</p> <p>Фасадни термоизолациони панели и кровна стреха уоквирују поље структуралне фасаде, њихов завршни слој је импрегнирано дрво – фасадна даска 2x9x40cm, постављања вертикално како на фасадном зиду, стрехи и клизним параванима (све нетранспарентне спољне површине изузев портала).</p> <p>Западна бочна фасада је акцентована израдом портала обложеног белим мермерним плочама из Венчачког мајдана. На споју мермерних плоча и дрвених панела је угаони профил од инокса. У средишњем, увученом пољу портала, димензија 190x410 cm, уоквиреном белим мермерним плочама је лик Краљице Марије урађен у мозаику или другом техником као веродостојни портрет краљице са тијаром.</p> <p>Између стубова, у попречном правцу, смештени су инсталациони блокови. Инсталације су скривене у вентилисаним преградама између суседних продајних пунктова, висине 3 m. Између стубова је једнострука метална подконструкција на коју се директно постаљају цементне плоче за спољашњу примену, дебљине 12,5mm. Цементне плоче се додатно обрађују на местима споја (фуговање) масом за испуну фуга цементних плоча и финално обрађују слојем малтера са гранулацијом до 2mm. Уз преградне зидове поставити цоклу до висине 90cm. Цокла и под Павиљона су покривени истим плочама у којима је поплочан трг. Под је и у материјализацији, слогу и нивелацији уклопљен у партерно решење трга тако да растер бетонских плоча без прекида покрива површину трга како у делу галерије тако и у наткривеном делу објекта.</p>
Конструкција:	<p>Конструкција је скелетна и рамовска, стубови су у растеру 2,15x6m и 2,15x3m. Стубови и греде су челични, I и U профили, бојени у RAL 7016. Објекат је хоризонтално укрупљен гредама, хоризонталним спреговима у крову и дијагоналама између стубова у осама 2-7.</p> <p>Носећи елементи кровног покривача су дрвени рогови. Оптерећење са рогова се преноси на дрвену кровну конструкцију која се ослања на челичне греде.</p> <p>Фундирање конструкције је плитко уколико то потврде инжењерско геолошка испитивања и разрада пројектне документације. У склопу Урбанистичког пројекта, дато је идејно решење према којем се</p>

	анкерисање челичних стубова изводи на тракастим темељима (за затворени део објекта) и на темељној плочи (за наткривени део објекта), на одговарајућој дубини. Темљеи Објекта 2 изводе се у фази изградње трга.
Инсталације:	Прикључак на водоводну, кишну и канализациону мрежу предвиђен је у Улици Владике Николаја Велимировића. Прикључак на електродистрибутивну мрежу изводи се подземно од планираног мерно разводног ормана у Улици Владике Николаја Велимировића. Грејање објекта је на струју, а како кроз локацију пролази дистрибутивни гасовод 4 баг могуће је обезбедити грејање на гас ако се код корисника установи таква потреба.

Правила грађења према ПЛАНУ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНО КУЛТУРНО- ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА КАРАЂОРЂЕВА ТОПОЛА СА ОПЛЕНЦЕМ- СТАРО ЈЕЗГРО ТОПОЛЕ („Службени гласник СО Топола“ бр. 9/2019)		
Положај грађ. елемената у односу на грађевинску линију:	<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 – 0,3 m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу; • излози локала – 0,90 m по целој висини у пешачким зонама; • транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне – 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m; • платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m а у пешачим зонама према конкретним условима локације; • конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m. <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.</p> <p>Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, конзоле, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу првог спрата 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 предњем дворишту до регулационе линије – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; • на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,5 m) – 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; • на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,5 m) – 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; • на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојање до задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) – 1,20 m, 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 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m 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 етажне на грађевинску линију:	<p>Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етажне – могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> • стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 m; • шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m. <p>Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника суседне парцеле.</p>	
Помоћни објекти на парцели:	На истој грађевинској парцели не могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже, оставе и сл), а могу се градити: стазе, платон, дечја игралишта, и други слични објекти;	
Апсолутне коте	Нивелета:	пројектована
	Приземље:	Кота приземља објекта на равном терену не може да буде нижа од коте

	<p>приступне саобраћајне површине;</p> <p>Кота приземља објекта може да буде максимум 1,2 m, а минимум 0,2 m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта);</p>
	<p>слеме: /</p>
<p>Зелене површине у оквиру парцеле:</p>	<p>Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле;</p> <p>Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,8 m);</p> <p>У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани и поплочани површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;</p> <p>Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;</p>
<p>Одводњавање површинских вода:</p>	<p>Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;</p> <p>Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према суседној парцели.</p> <p>Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%;</p> <p>Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;</p>
<p>Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит:</p>	<p>Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) поред адекватне прилагођености намени треба да испуњава и услов поштовања контекста амбијента и претежног архитектонског стила и треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу (висока приземља, венци, отвори, висине објекта и сл.).</p> <p>Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;</p> <p>Спољни изглед објекта, који је непокретно културно добро, евидентирано културно добро, као и објекта који се штити урбанистичким мерама заштите (вредни објекти градске архитектуре), усклађује се са конзерваторским условима.</p> <p>У обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима. Приликом надзиђивања не мењати стилске карактеристике објекта.</p> <p>Објекте архитектонски обликовати са модерним и сведеним структурним елементима, модерних форми прилагођених градској структури, и уз употребу савремених материјала, технике и технологије изградње.</p> <p>Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,2 m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0 m;</p> <p>За задњу и бочну фасаду код слободностојећих објеката и објеката у прекинутом низу обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;</p>
<p>Паркирање:</p>	<p>Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.</p> <p>Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.</p> <p>Обавезан минимални број паркинг места је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> • банке, здравствене, пословне, образовне или административне установе – 1 паркинг место на 70 m² корисног простора; • поште - 1 паркинг место на 150 m² корисног простора; • позориште или биоскоп - 1 паркинг место на користан простор за 30 гледалаца • стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан; • угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета; • угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;

	<ul style="list-style-type: none"> • објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100,0m²; • пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70,0m²; • верски објекти: 1 ПМ за сваких 70,0m². <p>За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника;</p> <p>Сваки објекат већег капацитета мора имати своју основну зону отвореног, односно објекат или део објекта затвореног паркирања. Гараже објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.</p> <p>При пројектовању подземних гаража поштовати следеће нормативе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ширина праве рампе по возној траци минимално 2,25 m; • чиста висина гараже минимално 2,20 m; • димензије паркинг места – према техничким прописима и упутствима; • подужни нагиб правих рампи максимално 12% за отворене и 15% за покривене рампе; • димензије, полупречник кривине и пад рампе „у скретању“ дефинисаће се кроз одговарајућу техничку документацију
Кровне равни и венац крова:	<p>Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;</p> <p>Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;</p> <p>Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;</p>
Обезбеђење суседних објеката:	Реконструкција и доградња не смеју да угрозе стабилност и услове коришћења суседних објеката.
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 Правилником 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. 22/15)
Степен сеизмичности:	Објекат пројектовати за 9 ^о МЦС, те се у циљу заштите од земљотреса објекти морају реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким прописима (Сл. лист СФРЈ, број 13/81, 52/85 и 21/90)
Атмосферско пражњење:	Пројекат за грађевинску дозволу мора да садржи пројекат громобранских инсталација сагласно Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (“Сл.лист СРЈ“ бр. 11/96)
Заштита животне средине, природних и културних добара:	<p>Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља 2.1.5. Услови и мере заштите:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају предходну заштиту и мере њихове заштите • Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама • Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа • Услови и мере заштите животне средине • Мере енергетске ефикасности; <p>У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;</p> <p>Уколико се при реконструкцији наиђе на археолошки локалитет, изградњу обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе Крагујевац.</p> <p>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</p>
Остали услови:	Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа и услова

	заштите од ратних разарања, који су обавезни код пројектовања и изградње објеката.
Мере енергетске ефикасности:	Сходно законским прописима у овој области, обавезна је примена Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. Гласник РС“ бр. 61/11 и Правилника о условима и начину издавања сертификата енергетским својствима зграда („Сл. Гласник РС“ бр. 69/12 и 44/18)
Санитарни услови:	Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Службени гласник РС“, бр. 125/04).
Противпожарни услови:	Обавезно је обезбеђење прописаних мера и услова заштите од пожара и експлозије у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр. 111/09 и 20/15).
Посебни услови:	Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација. - Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозије Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, број Управе за ванредне ситуације из Крагујевца, 09.15.2.2 број 217-10542/22-3 од 17.08.2022. године.

4.3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Уређење партера:	Партерно уређење комплекса и зеленило	У складу са наменом простора и објекта
Ограда парцеле:	Не ограђивати.	
Посебни услови:	Реализација кроз израду Урбанистичког пројекта	

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧКЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод:	Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЈКСП Топола, број 402/2.1.5 од 14.02.2022. године.	
Фекална канализација:		
Кишна канализација:		
Електроинсталације:	Услови за пројектовање и прикључење Оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» из Београда, огранак Електродистрибуција Аранђеловац, број 8Д.1.1.0-Д.07.06 - 59791-22 од 17.02.2022. године.	
Топловод:	/	
Гасовод:	/	
ПТТ:	Технички услови Телекома Србија Крагујевац, број 61513/3-2022 од 18.02.2022. године.	

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ КРАГУЈЕВАЦ, ОДНОСНО РЕПУБЛИЧКОГ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ БЕОГРАД

Услови Завода за заштиту споменика културе Крагујевац број 371-03/1 од датума: 15.03.2022.

Поред горе наведених посебних услова саставни део локацијских услова:

1. копија плана у Р 1:1000
2. идејно решење број ИДР-9/2022 од августа 2022. године које је израдио ИПД Романтична архитектура д.о.о. Београд, ул.Кадињача бр.27
3. посебни услови из тачке 5. Ових локацијских услова.

Напомена: у моменту издавања локацијских услова нема фактичких услова за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом. 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 и 52/21), 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 и 52/21) и Правилником о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, број 23/15)

- 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, 31/201, 37/2019-други закон, 9/2020 и 52/21) прибавити решење о грађевинској дозволи и пријаву почетка извођења радова у складу са чл. 148. истог Закона.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Немања Костић, дипл.просторни планер

Доставити:

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