

## **ПРЕДМЕТ: ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ ЗА К.П.БР. 1757, К.О. ТОПОЛА ВАРОШ**

### **Правни основ:**

Члан 53. 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 и 9/2020), и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ број 22/2015).

### **Плански основ:**

Грађевинска парцела **к.п.бр. 1757, К.О. Топола варош**, се налази у оквиру Плана детаљне регулације „Просторно културно-историјска целина Карађорђева Топола са Опленцем – Старо језгро Тополе“ у Општини Топола („Службени гласник СО Топола“, број 9/2019).

### **Планирана намена земљишта:**

Према Плану детаљне регулације „Просторно културно-историјска целина Карађорђева Топола са Опленцем – Старо језгро Тополе“ у Општини Топола („Службени гласник СО Топола“, број 9/2019) **к.п.бр. 1757, К.О. Топола варош**, се налазе оквиру планиране намене **СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА ТИПА Б1**

Парцела је изграђена. На парцели је изграђен објект површине у основи 297м<sup>2</sup>, спратности П+1.

Према ПДР-у у складу са условима Завода за заштиту споменик културе Крагујевац, објект на к.п.бр. 1757 спада у објекте од посебних вредности.

### **ДОМИНАНТНА НАМЕНА према ПДР-у „Старо језгро“**

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:

- породични стамбени објекти са пословањем у приземљу или делу приземља ка улици;
- вишепородични стамбени објекти са пословањем у приземљу или делу приземља ка улици);

### **КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ:**

Могуће је грађење објеката или делова објеката следеће намене:

- услужне делатности,
- мешовито пословање - трговина на велико и мало,
- јавне намене и
- објекти инфраструктуре.

**НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ:** све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену објекта на парцели и парцелама суседа

## **Правила грађења**

<b>Типологија објеката</b>	<p>Претежни тип је слободностојећи и двојни објекат.</p> <p>На објектима који су део блоковске градње и планираног низа није дозвољено формирање отвора на деловима бочних фасада где се планира наставак низа;</p>
<b>Услови парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	<p><b>Минимална површина парцеле</b> за изградњу слободностојећег стамбеног објекта износи 3,0 ара, а за двојни објекат 4,50 ара.</p> <p>На парцелама већим од 6,0 ара могућа је изградња другог објекта на парцели за становање или вишепородичног објекта или пословни простор из терцијарног сектора.</p> <p>На парцелама преко 8,00 ари, могуће је развијати делатности у оквиру компатибилних намена које, по карактеру и капацитету, не ометају основну функцију становања, а у складу су са карактером парцеле, односом према суседу и правилима грађења ових зона, под прописаним условима заштите животне средине.</p> <p>Тип стамбеног или стамбено-пословног објекта мора бити прилагођен <b>ширини парцеле</b>. Минимална ширина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10.00 m, а за двојни паралелан са регулацијом 18,0 m. Код објеката са стамбено-пословном наменом, ширина парцеле се усклађује са карактером локације и делатности уз анализу односа према окружењу и суседу, али не може бити мања од 16,0 m.</p>
<b>Хоризонтална регулација</b>	<p>Грађевинска линија дефинисана је на графичким прилозима број 5 и 7.</p> <p>Међусобна удаљеност нових објеката је 4,00 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,50 m, а на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,50 m;</li> <li>• Двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,00 m;</li> <li>• Први или последњи објекат у низу 1,50 m.</li> </ul> <p>За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 m, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p> <p>За зоне изграђених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од претходно утврђених вредности, нови објекти се могу постављати и на следећим удаљеностима:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Слободностојећи објекат на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00 m;</li> <li>• Слободностојећи објекат на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00 m.</li> </ul> <p>Растојање новог објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се локацијском дозволом према врсти изградње, а у складу са напред наведеним условима.</p>
<b>Максимална спратност</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (По)+П+3 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ширина фронта парцеле мин 12,0 m</li> <li>○ величина парцеле већа од 5,0 ари,</li> </ul> </li> </ul> <p>а могућа је и у линијским центрима и центрима свих нивоа. За увођење ове спратности обавезна је анализа блока и односа са окружењем кроз израду Урбанистичког пројекта.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• максимална спратност објеката (нових и дограђених) може бити: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ П+1 – дуж улице краљице Марије са стране блока Б.1. (блок 8)</li> <li>○ <b>П+3 – дуж Булевара вожда Карађорђа</b></li> <li>○ П+3 – дуж Булевара краља Александра</li> <li>○ П+3 – дуж улице кнегиње Зорке</li> </ul> </li> </ul> <p>уз услов да се објекти на раскрсницама Булевара краља Александра и Булевара вожда Карађорђа (к.п. бр. 593/1, 1651, 1669, 1758/1 и 1757/1) као и на раскрсници Булевара краља Александра и улице кнегиње Зорке на к.п. бр. 1660 задржи у истом габариту и волумену уз очување или рестаурацију оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита, а свему према условима Завода за заштиту споменика културе Крагујевац. Објекти који се наслањају на угаоне објекте горе наведене, морају бити у истој грађевинској линији као и постојећи објекти, односно, задржава се претежна грађевинска линија. У наставку угаоних објеката који се налазе на изнад поменутих парцелама обавезно испоштовати линије постојећих венаца у минималној дужини од 8 m дуж уличног фронта, а даље могу бити спратности до П+3, док у дубини парцеле могу имати спратности П+3 и раније уз услова да се тај део објекта повуче најмање 5 m од грађевинске линије. Императив висинске регулације је усклађивање са заштићеним објектима у непосредном окружењу, а не максимална спратност, и она се одређује за сваки објекат појединачно, у свему према условима Завода за заштиру споменика културе Крагујевац;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>За постојеће вишепородичне стамбене и стамбено – пословне објекте са употребном дозволом, изведене у претходним периодима, задржава се постојећа висинска регулација (уз улице Булевар војда Карађорђе – блок Б1, Булевар краља Александра – Блок А2 и у делу улице Кнегиње Зорке – блок А3).</li> </ul>
<b>Индекс заузетости грађевинске парцеле</b>	30 - 40 %
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	1,0 – 1,2 Код обрачуна индекса изграђености не урачунава се помоћни простор подрумске етаже
<b>Зеленило</b>	Мин 20%
<b>Помоћни објекти</b>	Сви помоћни простори и гараже за смештај возила су у склопу основног објекта и не могу се планирати на парцели изван основног габарита објекта;
<b>Други објекат на парцели</b>	<p>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. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,0 m. Максимална висина објекта је По+П+1.</p> <p>Код пословно-стамбеног садржаја парцеле, компатибилне намене могу да се уводе у основни објекат, као и у засебан објекат на парцели (рад до улице, становање према дубини парцеле или рад у приземљу, а становање на спрату, ванстамбени садржај може се наћи и у анексу). Начелна препорука је да пословање организује ка јавним површинама, а становање повлачи у дубину парцеле.</p>
<b>Обликовање и обрада фасада</b>	<p>Обликовање фасаде и кровова треба да буде усклађено на нивоу целине, кровови уједначеног нагиба и усклађени.</p> <p>За обраду фасада и кровова користити савремене материјале.</p> <p>Објекти намењени пословању морају носити архитектонске одлике своје намене, а са стамбено-пословни одлике стамбених објеката прилагођених потребама делатности, која се одвија у приземљу.</p>
<b>Паркирање</b>	Норматив за одређивање потребног броја паркинг места: 1 паркинг место за једну стамбену јединицу и 1 паркинг место на 70 m <sup>2</sup> корисне површине за пословни простор. Код садржаја парцеле код којих се подразумева транспорт робе теретним возилима мање носивости (комби возила, мањи

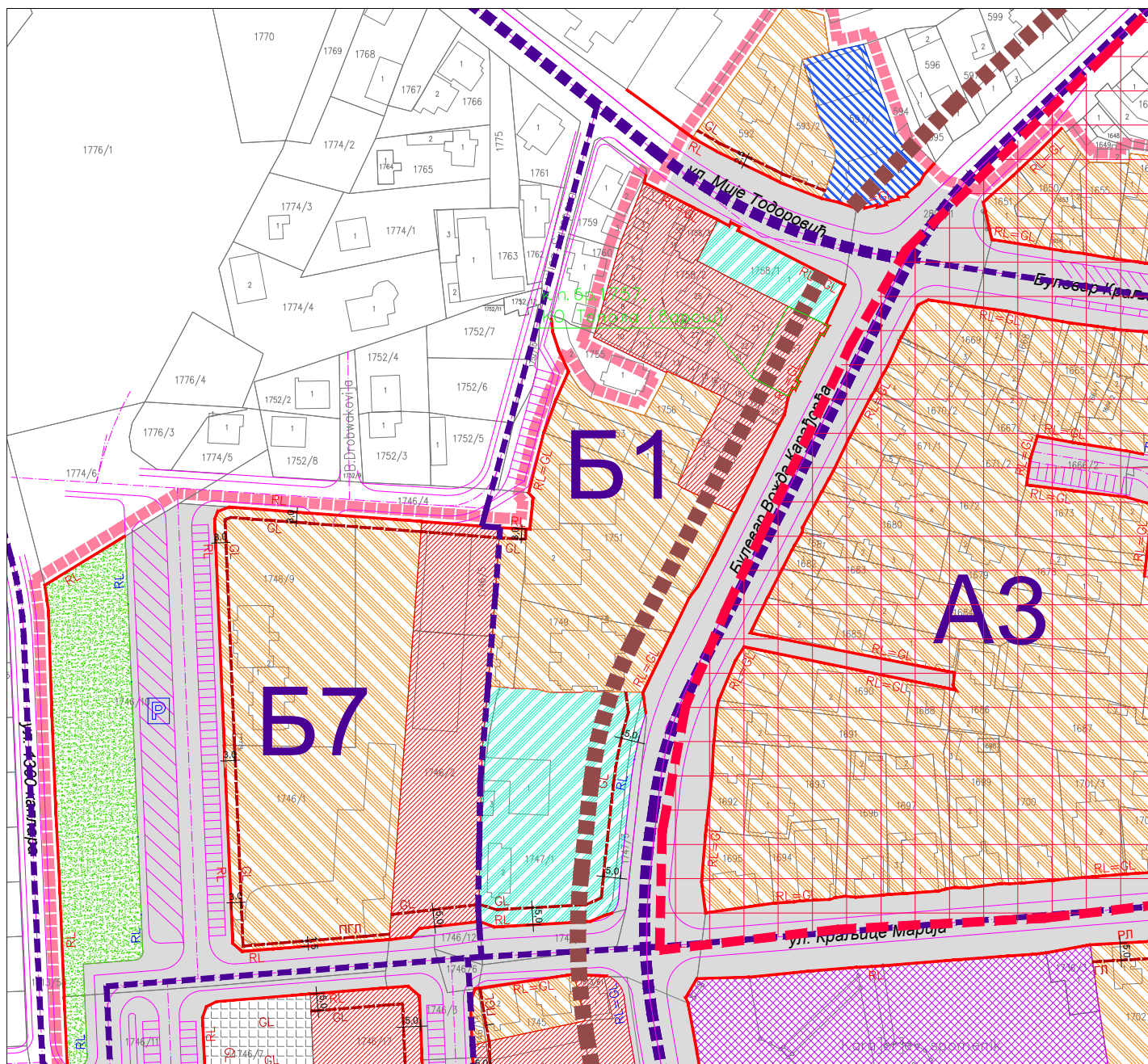
	камиони и сл.), манипулативни простор и паркирање се обезбеђује на парцели корисника, ван површина јавне намене.
<b>Ограђивање и уређење парцеле</b>	Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа; Парцеле се не ограђују.
<b>Прикључење објеката на инфраструктуру</b>	Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.
<b>Минимална комунална опремљеност</b>	Минимални степен комуналне опремљености: за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе мора бити обезбеђен саобраћајни приступ, јавно водоснабдевање, фекална канализација, снабевање нисконапонском електричном енергијом, прикључак на телекомуникациону мрежу и сакупљање и евакуација комуналног отпада
<b>Ширина пролаза</b>	Најмања дозвољена ширина пролаза којим се грађевинској парцели омогућава приступ на јавну саобраћајницу износи: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ За приватни пролаз 3,0 m</li> <li>○ За колски пролаз 5,0 m.</li> </ul>
<b>Уређење парцеле</b>	Изградња објеката подразумева уређење парцеле према стамбеној и проширеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа.
<b>Реализација / Спровођење</b>	Препорука урбанистичким пројектом за: <ul style="list-style-type: none"> <li>• за парцеле на којима се налазе објекти од посебних вредности и објекат – споменик културе</li> </ul>

**Прилози:**

**Графички прилози из Плана детаљне регулације „Просторно културно-историјска целина Карађорђева Топола са Опленцем – Старо језгро Тополе“ у Општини Топола:**

**1) Реферална карта 5.1 Планирана намена површина – извод за кп.бр. 1757 К.О. Топола Варош**

**2) Реферална карта 8 комунална и инфраструктура инфраструктура - извод за кп.бр. 1757 К.О. Топола Варош**



## LEGENDA

GRANICA OBUHVATA PLANA DETALJNE REGULACIJE

POSTOJEĆA REGULACIONA LINIJA

PLANIRANA REGULACIONA LINIJA

GRADJEVINSKA LINIJA

GRANICA URBANISTIČKE CELINE

GRANICA URBANISTIČKE PODCELINE

### POVRŠINE JAVNIH NAMENA

UPRAVA, ADMINISTRACIJA

KULTURA, INFORMISANJE

KULTURA

KARADJORDJEV GRAD

### OBRAZOVANJE

SREDNJE OBRAZOVANJE

DEČJA I SOCIJALNA ZAŠTITA

DEČJA ZAŠTITA—VRTIĆ

### ZELENILO

GRADSKI PARK

SPECIFIČNO ZELENILLO

KOMUNALNE ZONE I OBJEKTI

KOMUNALNI OBJEKTI

GROBLJE

SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNI OBJEKTI

SAOBRAĆAJNICE

JAVNO PARKIRANJE

GRADSKI TRG

### POVRŠINE OSTALIH NAMENA

STANOVANJE URBANO

STANOVANJE

STANOVANJE SA PRATEĆIM DELATNOSTIMA (USLUGE)

USLUGE I CENTRI

USLUGE

GRADSKI CENTAR

LINIJSKI CENTAR

### ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

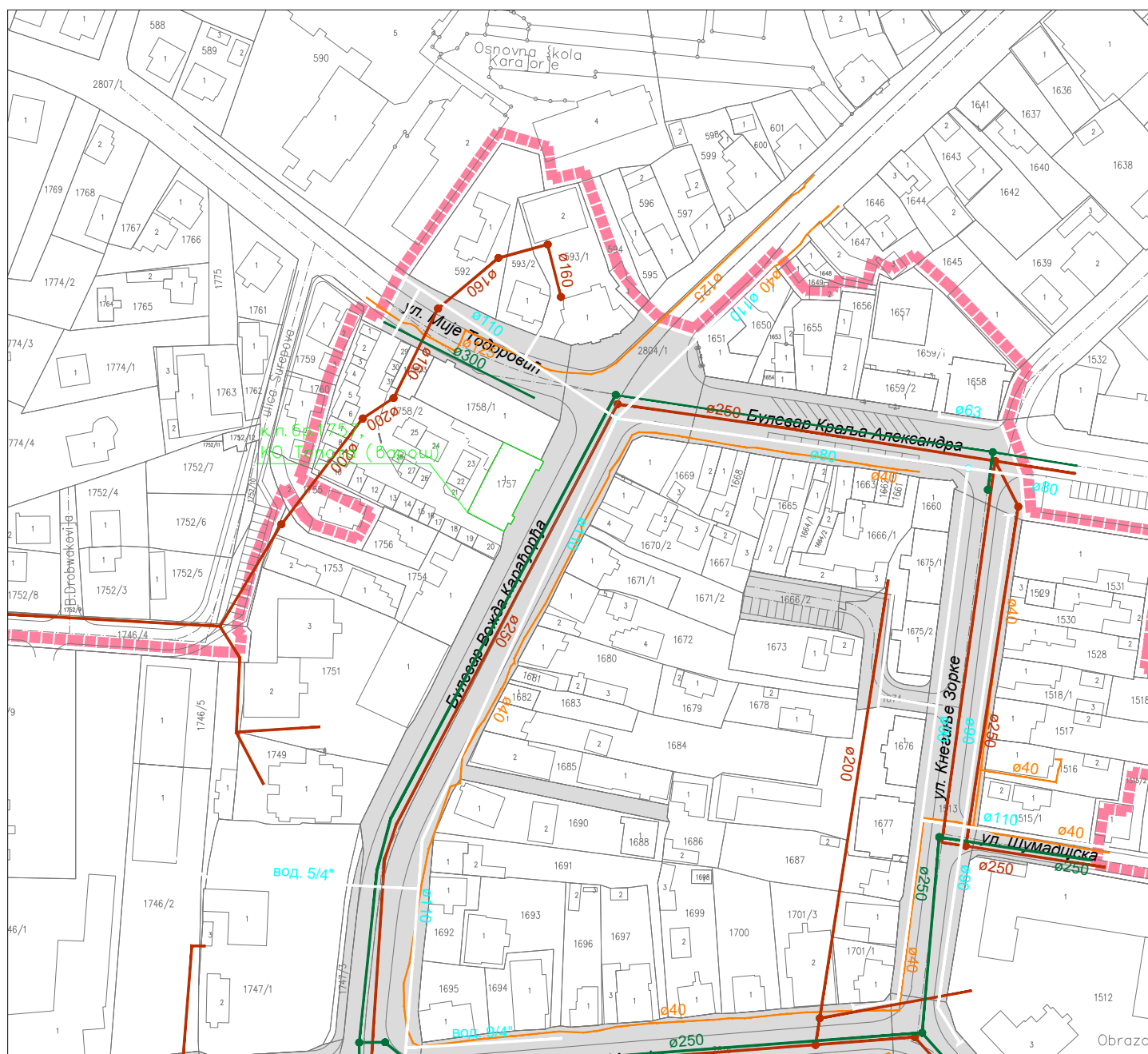
ЦЕЛИНА "А" — ЦЕНТАР 1

ЦЕЛИНА "Б" — ЦЕНТАР 2

ЦЕЛИНА "Ц" — ЗАПАДНА ПАДИНА ОПЛЕНЦА

Извод из Плана детаљне регулације "Просторно културно—историјска целина Карађорђева Топола са Опленцем — Старо језгро Тополе" у Општини Топола за к.п.бр. 1757, КО Топола (варош)  
— Реферална карта 5.1. — Планирана намена површина са правилима грађења и поделом на урбанистичке целине и подцелине —





## LEGENDA

GRANICA OBUHVATA PLANA DETALJNE  
REGULACIJE

SPROVODJENJE

IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA

POVRŠINE JAVNIH NAMENA

UPRAVA, ADMINISTRACIJA

UPRAVA, ADMINISTRACIJA

KULTURA, INFORMISANJE

KULTURA

KARADJORDJEV GRAD

OBRAZOVANJE

SREDNJE OBRAZOVANJE

DEČJA I SOCIJALNA ZAŠTITA

DEČJA ZAŠTITA-VRTIĆ

ZELENILO

GRADSKI PARK

SPECIFIČNO ZELENILO

KOMUNALNE ZONE I OBJEKTI

KOMUNALNI OBJEKTI

GROBLJE

SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNI OBJEKTI

SAOBRAĆAJNICE

JAVNO PARKIRANJE

GRADSKI TRG

POVRŠINE OSTALIH NAMENA

STANOVANJE URBANO

STANOVANJE

STANOVANJE SA PRATEĆIM  
DELATNOSTIMA (USLUGE)

USLUGE

USLUGE

Извод из Плана детаљне регулације "Просторно културно-историјска целина  
Карађорђева Топола са Опленцем – Старо језгро Тополе" у Општини Топола за  
к.п.бр. 1738, КО Топола (варош)

– Реферална карта 8. – Приказ комуналне инфраструктуре –