

Република Србија
ОПШТИНА ТОПОЛА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке,
имовинско-правне и послове евиденције и управљања имовином
Број предмета: ROP-TOP-27305-LOC-1/2025
Заводни број: 350-173/2025-02
Датум: 25.09.2025. године
Србија

ОПШТИНА ТОПОЛА поступајући по захтеву Невена Јокић, [REDACTED]

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 Просторним Планом (Службени гласник 16/11,16/23), Урбанистичког пројекта урбанистичко – архитектонске разраде за грађевинску парцелу к.п. бр. 4601/1 КО Трнава за изградњу туристичко-угоститељског комплекса издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА К.П.БР 4601/1 КО ТРНАВА, ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКО - УГОСТИТЕЉСКОГ КОМПЛЕКСА

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ	
ИНВЕСТИТОР:	[REDACTED]
Улица и број:	[REDACTED]
ЈМБГ/ПИБ:	[REDACTED]
2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ	
Број КП:	4601/1
К.О.	Трнава
Улица и број:	/
Површина парцеле:	9.995m ²
Бруто површина под објектима из листа 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:	Нема постојећих објеката на парцели
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),

	Урбанистички пројекат урбанистичко – архитектонске разраде за грађевинску парцелу к.п. бр. 4601/1 КО Трнава за изградњу туристичко-угоститељског комплекса издаје
Инфраструктура:	Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру
Водоводна:	
Фекална канализациона:	
Кишна канализација:	
Електроенергетска:	АРАНЂЕЛОВАЦ; ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА АРАНЂЕЛОВАЦ, ROP-TOP-27305-LOC-1-NPAP-3/2025;
Гасоводна:	/
Телекомуникациона:	/
Класа објекта:	СМЕШТАЈНЕ ЈЕДИНИЦЕ - тип објекта: слободностојећи објекти 100% Зграде / Нестамбене зграде / Хотели и сличне зграде / ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ ЗА КРАТКОТРАЈНИ БОРАВАК / Преноћишта за омладину (хостели), планинарски домови, дечији и породични кампови, бунгалови за одмор, одмаралишта, друге зграде за одмор и ноћење излетника које нису другде разврстане – до 400 m2 и П+2: Класификациони број-121201 – Бунгалови за одмор (категорија „Б”) МУЛТИФУНКЦИОНАЛНИ ОБЈЕКАТ - тип објекта: слободностојећи објекат 100% Зграде / Нестамбене зграде / Хотели и сличне зграде / РЕСТОРАНИ, БАРОВИ И СЛИЧНЕ УГОСТИТЕЉСКЕ ЗГРАДЕ / Засебне зграде ресторана, барова, кантина – до 400 m2 и П+2 Класификациони број 121113 - Мултифункционални објекат (категорија „Б”) ОБЈЕКАТ СА РЕЦЕПЦИЈОМ ЗА ПРИЈЕМ ПОСЕТИЛАЦА - тип објекта: готов типски слободностојећи објекат 100% Зграде / Нестамбене зграде / Остале нестамбене зграде / ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ, ДРУГДЕ НЕКЛАСИФИКОВАНЕ Класификациони број 127420 – Пријемни објекат домаћина комплекса (категорија „Б”) НАДСТРЕШНИЦА - ПЕРГОЛА - тип објекта: слободностојећи објекат надстрешнице Зграде / Нестамбене зграде / Остале нестамбене зграде / ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ, ДРУГДЕ НЕКЛАСИФИКОВАНЕ Класификациони број 127420 – Надстрешница/ пергола (категорија „Б”) БАШТЕНСКА КУЋИЦА (остава за баштенски прибор и базенски мобилијар) - тип објекта: готов типски слободностојећи објекат 100% Зграде / Нестамбене зграде / Остале нестамбене зграде / ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ, ДРУГДЕ НЕКЛАСИФИКОВАНЕ Класификациони број 127420 – Баштенска кућица (категорија „Б”) САУНА - тип објекта: готов типски слободностојећи објекат 100% Зграде / Нестамбене зграде / Остале нестамбене зграде / ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ, ДРУГДЕ НЕКЛАСИФИКОВАНЕ Класификациони број 127420 – Сауна (категорија „Б”) ТОАЛЕТ БАЗЕНА - тип објекта: типски слободностојећи објекат 100% Зграде / Нестамбене зграде / Остале нестамбене зграде / ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ, ДРУГДЕ НЕКЛАСИФИКОВАНЕ Класификациони број 127420 – Тоалет (категорија „Б”)

	БАЗЕН НА ОТВОРЕНОМ - тип објекта: објекти и површине за спортске активности на отвореном (водени спортови) 100% ОСТАЛЕ НЕПОМЕНУТЕ ГРАЂЕВИНЕ / Остале грађевине за спорт и рекреацију / Објекти који се претежно користе за водене спортове Класификациони број 241221 – Базен на отвореном (катеорија „Г“) СПОРТСКИ ТЕРЕНИ ЗА БАСКЕТ И ОДБОЈКУ - тип објекта: површине за спортске активности на отвореном 100% ОСТАЛЕ ГРАЂЕВИНЕ / ОСТАЛЕ НЕПОМЕНУТЕ ГРАЂЕВИНЕ / Грађевине за спорт и рекреацију / Спортски терени / Терени и припадајући објекти (осим зграда) намењени за спортове који се одржавају на отвореном Класификациони број 241100 – Спортски терени (катеорија „Г“) РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДУсанитарну - тип објекта: инжењерски објекат 100% ОСТАЛЕ ГРАЂЕВИНЕ / ЦЕВОВОДИ, КОМУНИКАЦИОНИ И ЕЛЕКТРИЧНИ ВОДОВИ / Локални цевоводи и водови / Локални водоводи, пароводи и топоводи / Остале грађевине у локалној водоводној мрежи / Водоторњеви и други резервоари за воду,... Класификациони број 222220 – Резервоар за воду (катеорија „Г“) РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДУхидрантску - тип објекта: инжењерски објекат 100% ОСТАЛЕ ГРАЂЕВИНЕ / ЦЕВОВОДИ, КОМУНИКАЦИОНИ И ЕЛЕКТРИЧНИ ВОДОВИ / Локални цевоводи и водови / Локални водоводи, пароводи и топоводи / Остале грађевине у локалној водоводној мрежи / Водоторњеви и други резервоари за воду,... Класификациони број 222220 – Резервоар за воду (катеорија „Г“) ВОДОНЕПРОПУСНА СЕПТИЧКА ЈАМА - тип објекта: инжењерски објекат 100% ОСТАЛЕ ГРАЂЕВИНЕ / ЦЕВОВОДИ, КОМУНИКАЦИОНИ И ЕЛЕКТРИЧНИ ВОДОВИ / Локални цевоводи и водови / Канализациона мрежа / Објекти за прикупљање и пречишћавање отпадних вода Класификациони број 222330 – Водонепропусна септичка јама (катеорија „Г“)
Бруто развијена грађевинска површина објекта(БРГП)	укупна БРУТО изграђена површина: укупно = 730,21 m2 укупно са базеном = 793,77 m2 - смештајни објекат бр. 1 75,81 m2 - смештајни објекат бр. 2 75,81 m2 - смештајни објекат бр. 3 75,81 m2 - смештајни објекат бр. 4 75,81 m2 - смештајни објекат бр. 5 75,81 m2 - мултифункционални објекат 246,33 m2 - пратећи објекат са рецепцијом за пријем посетилаца 50,00 m2 - баштенска кућица 10,00 m2 - надстрешница / пергола за летњу кухињу са шанком 33,20 m2 - тоалет базена 2,63 m2 - сауна 9,00 m2 - базен 63,56 m2 укупно са базеном = 793,77 m2
Укупна НЕТО површина	укупна НЕТО површина: укупно = 413,32 m2 укупно са базеном = 464,73 m2 - смештајни објекат бр. 1 41,38 m2 - смештајни објекат бр. 2 41,38 m2

	- смештајни објекат бр. 3 41,38 m2 - смештајни објекат бр. 4 41,38 m2 - смештајни објекат бр. 5 41,38 m2 - мултифункционални објекат 122,37 m2 - пратећи објекат са рецепцијом за пријем посетилаца 33,03 m2 - баштенска кућица 8,58 m2 - надстрешница / пергола за 33,20 m2 летњу кухињу са шанком - тоалет базена 1,95 m2 - сауна 7,29 m2 - базен 51,41 m2	
Површина земљишта под објектима/заузетост:	укупно = 793,77 m	
Намена објекта	ТУРИСТИЧКО - УГОСТИТЕЉСКИ КОМПЛЕКС	
Положај објекта у односу на регулационе линије	Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене
	Грађевинска линија	3m од некатегорисаног пута- саобраћајнице
	Удаљеност објеката од парцеле:	-Минимално растојање објекта (са испадима) од бочних граница парцеле: -Код слободностојећих објекта: -објекат без отвора мора бити постављен на минимум 2,0 m од бочних граница парцеле, -отварање отвора стамбених и пословних просторија на бочним фасадама могуће је на растојању од бочне границе парцеле минимално 4,0 m, -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
	Удаљеност објеката од суседних објеката	Други објекат на парцели гради се у оквиру прописаних урбанистичких параметара, као слободностојећи објекат. Минимална удаљеност објеката 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 парцеле	максимално 40%-према Плану важећем плану 7,94% - према Идејном решењу	
Дозвољена висина објекта	11 m-према Плану важећем плану + 5,85 m / 264,35 m n. v кота највишег објекта према Идејном решењу	
Спратност објекта	Максимална спратност објеката је П+1 П+0 -Према Идејном решењу	
Услови и начин обезбеђења приступа парцели	Колски: Приступ преко К.П. бр. 4014 К.О. Трнава локалног некатегорисаног пута Пешачки: Приступ преко К.П.бр . 4014 К.О. Трнава локалног некатегорисаног пута	
Услови и начин обезбеђења	11 ПМ (од тога једно ПМ за особе са инвалидитетом) + 1 ПМ за привремено заустављање	

простора за паркирање возила	возила за снабдевање комплекса
Намена парцеле:	Грађевинско земљиште
Усклађеност идејног решења:	Идејно решење израђено у складу са планским документом
Испуњеност услова за к.п.:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
Степен (индекс) изграђености:	мах 1.2 У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП. Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4m, се не обрачунава у БРГП. 0,06- према Идејном решењу

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 0.15 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:		
Кров:	тип:	вишеводан
	нагиб:	Према пројекту нагиб крова: смештајни објекти 10°, 20° мултифункционални објекат 10° помоћни објекат – рецепција 5° баштенска кућица 15°
	покривач:	Према пројекту
	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 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)	
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 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)	
Уређење партера:	Колске површине и паркинзи:	Привести намени.
	Пешачке површине:	Привести намени
	зеленило	Минимум 20 % површине парцеле- 75,14 % површине парцеле- Према Идејном решењу
Ограда парцеле:	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 2,20 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.	

	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). Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују, 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 оградни не могу се отворати 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 Остали услови имаоца јавних овлашћења који су прибављени за израду урбанистичког пројекта су саставни део идејног решења и требају се испоштовати и за пројекат за грађевинску дозволу.
Рок важења локацијских услова:	2 године
Други услови у складу са посебним законима:	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 и Г категорије. Сагласност за План управљања отпадом даје орган јединица локалне самоуправе надлежан за заштиту животне средине Потребно је решити имовинско правне односе јер на парцели постоји и други сувласник поред Невене Јокић. Прибавити сагласност другог власника и оверити код нотара или пројекат за грађевинску дозволу треба да гласи на оба власника
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:

- Идејно решење број ИДР – 1631/25-0, септембар 2025, Нови Сад, израђено од стране стране “ANDZOR ENGINEERING“ d.o.o. DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, URBANIZAM I EKOLOGIJU ul. IVE ANDRIĆA br.13, 21 000 NOVI SAD
- 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