Република Србија
ОПШТИНА ТОПОЛА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке, имовинско-правне и послове евиденције и управљања имовином
Број предмета: ROP-TOP-32161-LOC-1/2026
Заводни број: 350-211/2026-02
Датум: 23.10.2026. године
Србија

ОПШТИНА ТОПОЛА поступајући по захтеву [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, 80/26), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 115/20,87/23), 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 К.П.БР. 2921 КО ТРНАВА, ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗА СМЕШТАЈ И ЧУВАЊЕ ПОЉОПРИВРЕДНИХ ПРОИЗВОДА**

**1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ**

| | |
|---|---|
| ИНВЕСТИТОР: | [redacted] |
| Улица и број: | [redacted] |
| ЈМБГ/ПИБ: | [redacted] |

**2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ**

| | |
|---|---|
| Број КП: | 2921 |
| К.О. | Трнава |
| Улица и број: | / |
| Површина парцеле: | 1860 m² |
| Бруто површина под објектима из листа непокретности/ земљиште под зградом или објектом: | 245 м2 -ЗГРАДА ПОЉОПРИВРЕДЕ ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ |

**3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ**

***НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ***

| | |
|---|---|
| Испуњеност услова: | Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу. |
| Постојећи објекти на парцели: | ЗГРАДА ПОЉОПРИВРЕДЕ- ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ |
| 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), издаје | |
| **Инфраструктура:** | **Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру** | |
| Водоводна: | / | |
| Фекална канализациона: | | |
| Кишна канализација: | | |
| Електроенергетска: | АРАНЂЕЛОВАЦ: ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА АРАНЂЕЛОВАЦ, ROP-TOP-32161-LOC-1-HPAP-3/2026; | |
| Гасоводна: | / | |
| Телекомуникациона: | / | |
| Класа објекта: | Зграде за чување и узгој пољопривредних производа нпр складишта за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и др. -до 600 m² – класификациони број **127121, категорија А** | |
| Бруто развијена грађевинска површина објекта(БРГП) | 245 m² пре доградње<br>Укупно 385 m2 након доградње | |
| Укупна НЕТО површина | 231 m2<br>укупно након доградње: 367.00 m2 | |
| Површина земљишта под објектима/заузетост: | Укупно 385 m2 након доградње | |
| Намена објекта | Помоћни објекат за смештај и чување пољопривредних производа | |
| 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 од бочних граница парцеле је 1.5 m, уз услов да бочне фасаде могу бити само са отворима помоћних просторија са минималним парапетом 1.6 m.<br>(Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник рс", бр. 22/2015) |
| Индекс заузетости парцеле | максимално 40%-према ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ ОПШТИНЕ ТОПОЛА<br>20.69 % - према Идејном решењу | |
| Дозвољена висина објекта | 11 m-према ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ ОПШТИНЕ ТОПОЛА<br>висина објеката 4,5 m | |
| Спратност објекта | Максимална спратност објеката је П+1<br>П -Према Идејном решењу | |
| Услови и начин обезбеђења приступа парцели | Колски: Приступ преко К.П. бр. 2920/2 К.О Трнава локалног некатегорисаног пута<br>Пешачки: Приступ преко К.П.бр. 2920/2 К.О Трнава локалног некатегорисаног пута | |
| Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила | 1 паркинг место за једну стамбену јединицу<br>Пројектом остварено укупно: 4 паркинг место | |
| 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 | |
| ***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<br>Шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1.00 m | |
| Отворене спољне степенице: | / | |
| Отвори на фасади: | / | |
| Висина назитка поткровне етаже: | Max 1,60 м | |
| 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:<br>Обрада фасаде: | Сви програми и објекти морају носити одлике своје намене уз примену традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради. | |
| Кров: | тип: | вишеводан |
| | нагиб: | Према пројекту 8° |
| | покривач: | Цреп |
| | 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 9º 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<br>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.<br>Најмања дозвољена ширина пролаза којим се грађевинској парцели омогућава приступ на јавну саобраћајницу износи:<br>- За приватни пролаз 3,0 м<br>- За колски пролаз 5,0 м.<br>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-<br>96 % 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.<br>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.<br>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.<br>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).<br>Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују, врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.<br>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)<br>Врата и капије на уличној огради не могу се отварати 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<br>Кроз пројекат за грађевинску дозволу неопходно је пројектовати два независна система за одвођење отпадних вода:<br>- септичку водонепропусну јаму за техничке воде и<br>-септичку водонепропусну јаму за санитарне отпадне воде ( фекална канализација) | |

| | |
|---|---|
| | У текстуалном делу ПГД-а потребно је навести капацитет како за технолошке воде тако и за фекалну канализацију и детаљно описати процес одвођења воде.<br>У графичком делу обавезно треба дефинисати позиције септичке јаме и паркинг места приказати у графичком прилогу |
| Рок важења локацијских услова: | 2 године |
| Други услови у складу са посебним законима: | / |
| ***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 018/ 2026, септембар 2026, Београд, израђено од стране главног пројектанта **Иван Димитријевић ,м.и.а.** бр.лиценце **300 R123 18** , Крагујевац, JLD Property Studio,Ul. Prede Predojevića br.3/A- 34322 Čumić, Srbija које је подносилац приложио уз захтев.
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, 52/2021 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 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

Александра Дрекаловић Драгаш д.и.а.

Доставити:

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