

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ТОПОЛА
Одељење за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке,
имовинско-правне и послове евиденције и управљања имовином
Број предмета: ROP-TOP-35814-LOC-10/2024
Заводни број: 350-37/2024-02
Датум: 29.03.2024. 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 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] за издавање локацијских услова, 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, 52/2021 и 62/2023), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 87/2023), 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 96/2023), ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА („Службени гласник СО Топола“ бр. 16/11, 16/2023), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА К.П.БР. 1224/4, КО ЛИПОВАЦ ЗА ИЗГРАДЊУ ЗГРАДЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ И СМЕШТАЈ ПОЉОПРИВРЕДНИХ ПРОИЗВОДА-ВИНАРИЈЕ (ДО 4.000 М² И ВИСИНЕ ДО 25 М), УПРАВНУ ЗГРАДУ ВИНАРИЈЕ-ЗГРАДЕ КОЈЕ СЕ УПОТРЕБЉАВАЈУ У ПОСЛОВНЕ СВРХЕ, ЗА АДМИНИСТРАТИВНЕ И УПРАВНЕ СВРХЕ (ДО 400 М² И П+2) И РЕСТОРАН, БАР И СЛИЧНЕ УГОСТИТЕЉСКЕ ЗГРАДЕ (ДО 400 М² И П+2)

1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

ИНВЕСТИТОР:	[REDACTED]
Улица и број:	[REDACTED]
ПИБ:	[REDACTED]

2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	1224/4
К.О.	Липовац
Улица и број:	потес Венчац
Површина парцеле:	3139 m ²
Бруто површина под објектима из листа непокретности/ земљиште под зградом или објектом:	Нема постојећих објеката на парцели

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 У плану је изградња на истој К.П.бр. 1224/4, КО Липовац - постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) са комплекса објекта винарије укупне БРГП 31,84 m ²
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, 16/2023)	
Инфраструктура:	Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру	
Водоводна:	Услови за пројектовање и прикључење ЈКСП Топола, број 3209/2.1.5 од 17.11.2022. године.	
Фекална канализациона:		
Кишна канализација:		
Електроенергетска:	Услови за пројектовање и прикључење оператора дистрибутивног система «ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА» Београд, Огранак Електродистрибуција Аранђеловац, ROP-TOP-35814-ЛОСАН-9-НРАР-1/2024, број 8У.1.1.0-Д-10.10-97540-24 од 05.03.2024. године.	
Гасоводна:	Услови за пројектовање и прикључење ЈП СРБИЈАГАС, број 05-03-2/954 од 18.11.2022. године.	
Телекомуникациона:	Услови за пројектовање и прикључење Телеком Србија, број 471209/3-2022 од 18.11.2022. године.	
Класа објекта:	категорија Б 60%- 127122 - Зграда за производњу и смештај пољопривредних производа винарија 12%- 122011 - Управна зграда винарије 28%- 121113 - Ресторани, барови и сличне угоститељске зграде	
Бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГП)	1500,79 m ² (новопројектовани објекат) Постројење 4,75 m ² Укупно: 1505,54 m ²	
Укупна НЕТО површина	1186,09 m ² (новопројектовани објекат) Постројење: 24,67 m ² Укупно: 1210,76 m ²	
Површина земљишта под објектима/заузетост:	670,71 m ² (винарија) 4,75 m ² (постројење) Укупно: 675,46 m ²	
Намена објекта	Винарија и управна зграда Винарије	
Положај објекта у односу на регулационе линије	Регулационе линије:	Линија која раздваја површину јавне намене од остале намене
	Грађевинска линија	3m од регулационе линије
	Удаљеност објеката од парцеле:	Растојање основног габарита (без испада) 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 отвори просторија.
	Удаљеност објеката од суседних објеката	Међусобна удаљеност приземних слободностојећих мин 4,0m.
Индекс заузетости парцеле	мах 40%-према Просторном плану	

	22 % - према Идејном решењу
Дозвољена висина објекта	8 m-према Просторном плану 5,18 m - према Идејном решењу
Спратност објекта	Максимална спратност објеката је (По)+П+1-према Просторном плану Сутерен + Приземље- Према Идејном решењу
Услови и начин обезбеђења приступа парцели	Колски: Приступ преко некатегорисаног пута к.п.бр. К.Р.1879/2 К.О.Липовац, а преко КП 1224/3 и 1224/6 КО Липовац, које су у власништву инвеститора Пешачки: Приступ преко некатегорисаног пута к.п.бр. К.Р.1879/2 К.О.Липовац, а преко КП 1224/3 и 1224/6 КО Липовац, које су у власништву инвеститора
Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила	Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта (основног или помоћног) према: - 1 паркинг место на 70 m ² нето површине Пројектом остварено укупно: 17 ком
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 0.6 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. 0,48- 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.	
Кров:	тип:	вишеводан
	нагиб:	Према пројекту 5°
	покривач:	Лим
	снегобрани:	/

	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, 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:	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 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 минералшко-патрографског порекла, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије	
Остали услови:	<p>Опремање грађевинске парцеле привређивања подразумева обезбеђење:</p> <ul style="list-style-type: none"> - приступног пута - водоснабдевања, - прикупљања и пречишћавања отпадних вода, - прикључка на електроенергетску и телекомуникациону мрежу, - манипулативног простора и паркинга за различите врсте возила, - посебне просторије са посудама за прикупљање отпада, - заштитног растојања од суседних парцела подизањем заштитног зеленог појаса ширине мин 3,0m у границама грађевинске парцеле, према суседним парцелама са стамбеном и другом наменом. - предвиђених мера заштите животне средине. <p>Приступу/улази у јединице привредног објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора.</p> <p>Уколико јединица малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен</p> <ul style="list-style-type: none"> - колски прилаз минималне ширине 3.50 m; - паркирање за возила за обављање делатности привређивања на парцели уз обезбеђење манипулативног простора. Број паркинг места према нормативу за сваку делатност; <p>технолошке површине, претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила -иза основног објекта</p> <p>Организација парцеле производног погона мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене.</p> <p>Својим изгледом, материјализацијом и волуменом објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као</p>	

	<p>монтажни објекат или објекат изграђен од некавалитетних материјала.</p> <p>Није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл.) у отвореном простору на парцели/дворишту, већ се основни роизводни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта;</p> <p>Водовод: сопствени бунар</p> <p>Канализација: сопствена непропусна септичка јама– Према идејном решењу</p> <p>Пре издавања грађевинске дозволе потребно је:</p> <p>- закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавних овлашћења</p>	
Мере енергетске ефикасности:	<p>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)</p>	
Уређење партера:	Колске површине и паркинзи:	Привести намени.
	Пешачке површине:	Привести намени
	зеленило	Минимум 20% површине парцеле Остварено 39%- Према идејном решењу
Ограда парцеле:	<p>Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до максималне висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.</p> <p>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.</p> <p>Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се оградавати транспарентном 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 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).</p> <p>Оградавање грађевинских парцела за намене које се по закону оградају, врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.</p> <p>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)</p> <p>Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван РЛ.</p>	
Посебни услови за уређење:	<p>У оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за одлагање комуналног и другог отпада, у складу са прописима и планираном наменом</p> <p>Пре издавања грађевинске дозволе потребно је:</p> <p>- обратити се органу јединице локалне самоуправе надлежном за заштиту животне средине за мишљење о студији процене утицаја на животну средину</p> <ul style="list-style-type: none"> • Пре издавања употребне дозволе потребно је: <p>- израдити документ о кретању грађевинског отпада</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Сагласност за План управљања отпадом даје орган јединице локалне самоуправе надлежан за заштиту животне средине
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. Копија катастарског плана у Р 1:1500 број: 953-036-3957/2024 од 02.02.2024. и Копија катастарског плана водова у Р 1:2500 број: 956-304-20221/2023 од 14.08.2023. године.
2. Идејно решење број 170, Београд, март 2024, израђено од стране Предузећа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг ЕХТЕНТ, Кнеза Страцимира, 33/14, 11000 Београд, које је приложено уз захтев.
3. 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.

ОБРАЂИВАЧ

маст.инж.арх. Милица Муминовић

СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Александра Дрекаловић Драгаш д.и.а.

Доставити:

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