

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-LOCH-2/2022

Заводни број: 353-145/2022-02

Датум: 30.12.2022. 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 Винарије Миливојевић ДОО, Липовац, бб, Топола 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 52/2021), члана 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 115/2020), 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), ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА („Службени гласник СО Топола“ бр. 16/11), издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА К.П.БР. 1224/4, КО ЛИПОВАЦ ЗА ИЗГРАДЊУ ЗГРАДЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ И СМЕШТАЈ ПОЉОПРИВРЕДНИХ ПРОИЗВОДА-ВИНАРИЈЕ(До 4.000 m<sup>2</sup> и висине до 25 m) И УПРАВНУ ЗГРАДУ ВИНАРИЈЕ-ЗГРАДЕ КОЈЕ СЕ УПОТРЕБЉАВАЈУ У ПОСЛОВНЕ СВРХЕ, ЗА АДМИНИСТРАТИВНЕ И УПРАВНЕ СВРХЕ (ДО 400 m<sup>2</sup> И П+2)**

#### 1. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ

ИНВЕСТИТОР:	Винарија Миливојевић ДОО
Улица и број:	Липовац, бб
ЈМБГ/ПИБ :	21699004

#### 2. ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА НА ЛОКАЦИЈИ

Број КП:	1224/4
К.О.	Липовац
Улица и број:	Липовац бб
Површина парцеле :	3139 m <sup>2</sup>
Бруто површина под објектом:	486,69 m <sup>2</sup>

### 3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

#### НАЧИН ПРИВОЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ НАМЕНИ

Испуњеност услова:	Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
Постојећи објекти на парцели:	Не постоје изграђени објекти на предметној 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 БРП 31,84 m <sup>2</sup>
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)
<b>Инфраструктура:</b>	<b>Услови на прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру</b>
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, број 8D.1.1.0-D-07.06-536078-22 од 16.12.2022. 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:	70% (учешће у укупној површини објекта)- Зграда за производњу и смештај пољопривредних производа-винарије(до 4.000 m <sup>2</sup> и висине до 25 m) - класификациона ознака <b>В 127122</b> и 30%(учешће у укупној површини објекта) - управну зграду винарије-зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе ( до 400 m <sup>2</sup> и П+2)- класификациона ознака <b>В 122011</b>
Бруто развијена грађевинска површина објекта(БРП)	963,89 m <sup>2</sup> (Према Идејном решењу)

Укупна НЕТО површина	667,92 m <sup>2</sup>	
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	
	14,93% - према Идејном решењу	
Дозвољена висина објекта	8 m-према Просторном плану	
	5,50 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: -1паркинг место /2 стамбене јединице 1 стамбену јединицу -за возила за обављање пољопривредне делатности – у помоћном објекту у економском делу дворишта 6 ПМ према Идејном решењу	
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:	<b>мах 0.5</b> 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  0,3-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:	раван
	нагиб:	Према пројекту 5 °
	покривач:	лим
	снегобрани:	Поставити
	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, плавлени 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 условима за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Сл. гласник Републике Србије“ бр. 18/97)	
Степен сеизмичности:	Објекат пројектовати за 9° 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 прањњење:	Пројекат за грађевинску дозволу мора да садржи пројекат громобранских инсталација сагласно Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског прањњења (“Сл. лист СРЈ“ бр. 11/96)	
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 ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу и прикључење на електроенергетску мрежу.	
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)	
Уређење партера:	Колске површине и паркинзи:	Привести намени.
	Пешачке површине:	Привести намени
	зеленило	Минимум 25% површине парцеле
Ограда парцеле:	<p>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.</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. Парцеле чија је ката 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 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).</p> <p>Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују, 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 Републике Србије“ бр. 72/2009, 81/09, 24/11, 121/12, 42/2013, 132/2014 и 145/2015). Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван ПЛ.</p>	
Посебни услови за уређење:	У оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за одлагање комуналног и другог отпада, у складу са прописима и планираном наменом	
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
	Потребно је код нотара оверити изјаву о службености пролаза кроз КП 1224/3 и 1224/6 КО Липовац, које су у власништву инвеститора и доставити приликом издавања грађевинске дозволе.

Саставни део ових локацијских услова су:

1. Копија катастарског плана у Р 1:500 број: 952-04-036-23762/2022 од 16.11.2022. и Извод из катастра водова број 956-304-26984/2022 број од 17.11.2022 у Р 1:2500
2. Идејно решење број 159/2022, октобар 2022, израђено од стране Предузећа за пројектовање, инжињеринг и консалтинг EXTENT, ул. Љубљанска 22/1, Београд које је подносилац приложио 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 и 52/2021), 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 52/2021) и Правилником о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, број 73/19)
- 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 и 52/2021) 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