

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бачка Топола
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам,
грађевинарство, заштиту животне средине,
комунално-стамбене послове и привреду
Број: РОР-ВТР-954-ЛОС-1/2019
Дана: 13.02.2019. год.
БАЧКА ТОПОЛА

Општинска управа Бачка Топола – Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, заштиту животне средине, комунално-стамбене послове и привреду, поступајући по захтеву привредног друштва "ОРАHOVO" D.O.O. NOVO ORAHOVO са седиштем у Новом Орахову улица Торњошки пут, број 2., заступаног по пуномоћнику Браниславу Косовићу из Бачке Тополе, на основу члана 53а., став 5. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09 исп., 64/2010 одлука-У.С., 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), члана 9., Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), члана 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), члана 39. и 136. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС", број 18/2016), на основу члана 15. Одлуке о општинској управи ("Сл. лист Општине Бачка Топола", број 19/16) и на основу Решења о овлашћењу, број 1-13/2017 од 12.07.2017. год., издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Издају се локацијски услови, којим се утврђују услови за израду пројекта за грађевинску дозволу и извођачког пројекта за изградњу подстанице за грејање, канализационе мреже, топловода, гасовода, лагера осоке, лагуне са пратећим садржајима у Новом Орахову, потес Гомбош, накатастарским парцелама, број **2793/1, 2794 и 2793/2** све у к.о. Ново Орахово.

Површина парцеле, број 2793/1 к.о. Ново Орахово $P=197,898,00\text{m}^2$ а површина парцеле, број 2794 к.о. Ново Орахово $P=709,143,00\text{m}^2$.

Објектису категорије "Г", класификациона ознака је 222230 – цевоводи, 222320 - канализациони канали, 222100 – цевоводи за гас.

Услови се односе на изградњу подстанице за грејање, на парцели, број **2793/1** к.о. Ново Орахово, нето површине $P=38.40\text{m}^2$ и бруто површине $P=43.68\text{m}^2$, спратност објекта ће бити приземље (Пр+0), висина слемена ће бити 5,59м, на изградњу канализационе мреже, дужине од 2.166,52м, на парцелама, број **2793/1, 2794 и 2793/2** све у к.о. Ново Орахово, на изградњу топловода, дужине од 1.024,60м, на парцелама, број **2793/1 и 2793/2** све у к.о. Ново Орахово, на изградњу гасовода, дужина подземног вода је 353,63м а надземног вода 42,37м, на изградњу лагера осоке, нето површине $P=1.294.84\text{m}^2$ и бруто површине $P=2.438.58\text{m}^2$, дубине од 4,00м, на парцели, број **2793/1** к.о. Ново Орахово, на изградњу лагера осоке, нето површине $P=191.75\text{m}^2$ и бруто површине $P=210.00\text{m}^2$, дубине од 3,15м, на парцели, број **2793/1** к.о. Ново Орахово, на изградњу лагуне за пречишћену воду, нето површине $P=3.552.31\text{m}^2$ и бруто површине $P=5.520.31\text{m}^2$, дубине од 2,01м, на изградњу лагуне за пречишћену воду, нето површине $P=1.327.41\text{m}^2$ и бруто површине $P=2.217.05\text{m}^2$, дубине од 2,01м, и на изградњу лагуне за пречишћену воду, нето површине $P=3.481.89\text{m}^2$ и бруто површине $P=5.285.92\text{m}^2$, дубине од 2,01м, на парцели, број **2794** к.о. Ново Орахово.

Локацијски услови се издају на основу Просторног плана општине Бачка Топола ("Сл. лист општине Бачка Топола", број 20/2015).

Предметне парцеле се налазе у грађевинском иванграђевинском подручју.

Намена земљишта је – грађевинско земљиште изван грађевинског подручја и пољопривредно земљиште.

IV/5.-1.0

Правила грађења и уређења за радне зоне изван граница грађевинског обухвата насеља – постојеће радне зоне

Постојеће радне зоне и постојећи комплекси изван грађевинских рејона насеља, где је потребно извести доградњу, надградњу и дефинисати грађевинско земљиште, односно разграничење између јавног и осталог грађевинског земљишта потребно је извршити на основу одговарајућег урбанистичког плана, уз поштовање следећих смерница:

- пословна намена радних зона - у склопу радних зона и комплекса изван грађевинских рејона насеља могуће је оспособљавање производног и пословних садржаја (млинови и силоси, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса (млекаре, кланице и сл.) прераду и конзервирање воћа, поврћа и грожђа (хладњаче, сушаре, пецаре, вински подруми и сл.) производњу сточне хране и слично), складишни, економски, услужни и објекти снабдевања али превасходно делатности које у погледу простора, саобраћаја, инфраструктурне опремљености или радног процеса, не угрожавају стање животне средине,
- сваки радни комплекс мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити противпожарне услове и услове заштите животне средине,
- радни комплекси морају имати приступни пут са тврдом подлогом до јавног пута мин. ширине 5,00м,
- морају бити снабдевени инфраструктуром и инсталацијама неопходним за производни процес,
- загађене отпадне воде морају се претходно пречистити пре испуштања у природне реципијенте,
- неоргански отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду.
- Индекс заузетости парцеле је макс. 70%, а индекс изграђености макс. 1,0.
- дозвољена спратност објеката је: за производне - у складу са захтевима технолошког процеса; за пословне макс. П+1; за складишне макс. П+Пк (односно узависности од технолошког процеса производње, а за економске и инфраструктурне макс. П.
- висина производних/складишних објеката зависи од технолошких потреба а мах 9,00 м.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном или комбинованом оградом висине максимално 2,20м.

Постојеће радне зоне и комплекси који су дефинисани овим Просторним планом као грађевинско земљиште изван грађевинских подручја насеља, где нема промене регулације, вршиће се издавањем Локацијских услова, а по потреби и одговарајућим урбанистичким пројектом.

Уколико се ради о сложенијем производном процесу, специфичном технолошком поступку и сл., који изискује детаљнију урбанистичко-архитектонску разраду и проверу решења потребно је израдити урбанистички документ у складу са важећим Законом и правила уређења и грађења.

IV/1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

На основу Закона о пољопривреди, ради очувања расположивог пољопривредног земљишта, потребно је даседоно су пољопривредно оснoвe заштите, уређења и коришћења пољопривредног земљишта као плански документ. Пољопривредно оснoвe сe доноси у складу са просторним и урбанистичким плановима и морају бити међусобно усаглашени. У складу са смерницама за уређење и изградњу пољопривредног земљишта, датим овим Просторним планом, скупштина јединице локалне самоуправе доноси пољопривредно оснoвe ради очувања расположивог пољопривредног земљишта, по претходно прибављеном мишљењу надлежног министарства.

Обрадиво пољопривредно земљиште од I до V катастарске класе не може користити у пољопривредне сврхе. Изузетно се земљиште IV и V катастарске класе може користити за поштовање шума, вештачких ливада и пашњака, по претходно прибављеној сагласности министарства надлежног за послове пољопривреде.

Водећирачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта на пољопривредном земљишту у складу са чланом 22. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/2015) и члана 23. и 26. Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 62/2006, 65/2008 - др. закон и 41/2009) могу сеградити:

- објекти за потребе пољопривредног домаћинства – салаши,

- пољопривредни објекти и радни садржаји у функцији пољопривреде - запотребне примарне пољопривредне производње, запотребне складиштења и прераде пољопривредних производа у предходну израду у урбанистичком пројекту,
- воћарско-виноградарске, повртарске и цвећарске кућице,
- стакленици и пластеници,
- објекти за гајење печурака,
- рибњаци,
- фарме и газдинства - објекти за узгој животиња,
- објекти за примарну прераду и складиштење пољопривредних производа,
- машински паркови – објекти за смештај пољопривредне механизације,
- објекти за експлоатацију минералних сировина у складу са урбанистичким планом,
- и других објеката у функцији пољопривредне делатности.

IV/1-2 Пољопривредни објекти и радни садржаји у функцији пољопривреде

Избор локације за изградњу пољопривредног градног комплекса (са објектима за запотребне примарне пољопривредне производње, запотребне складиштења и прераде пољопривредних производа) треба извршити након потпуне анализе природних одлика (рељефа, педолошких, геолошких, метеоролошких и хидролошких карактеристика), као и других услова (близина и могућност прикључења на јавни пут и осталу инфраструктуру, утицај на окружење и животну средину и др). Такође, при избору локације за изградњу неопходно је водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће објектима да се налазе на земљиштима са слабијим карактеристикама.

Парцелесемогу ограда иватитранспарентног градом, висина максимално до 2,20м.

Ограда и стубови оград се постављају на удаљености од мин. 1,00м од међелине и међулине, уз прибављену сагласност суседа.

Пољопривредни радни комплекс мора бити минимално комунално опремљен:

- приступни пут ширине мин. 3,50м
- унутрашње саобраћајнице, санитарна и вода за потребне производње
- унутрашња канализациона мрежа
- електрична енергија.....

Правила грађења са дефинисањем односа према суседним објектима и парцелама и према земљишту јавне намене дати су у условима за пројектовање текстуално и графички.

Саставни део Локацијских услова је "ИДР" - Идејно решење – "0" - Главна свеска, број IDR-23/2018-G од децембра 2018. год., израђено од стране "PORT EXPRESS" D.O.O. ВАЌКА ТОПОЛА из Бачке Тополе улица М. Тита, број 34., главни пројектант је Бранислав Косовић дипл. грађ. инж., лиценца број 310 2437 03; "ИДР" - Идејно решење – "1" – Пројекат архитектуре, број IDR-23/2018-A од децембра 2018. год., израђено од стране "PORT EXPRESS" D.O.O. ВАЌКА ТОПОЛА из Бачке Тополе улица М. Тита, број 34., одговорни пројектант је Деан Каран маст. инж. арх., лиценца број 300 P287 17; "ИДР" - Идејно решење – "3" – Пројекат хидротехничких инсталација, број E-235/18 од новембра 2018. год., израђено од стране S.G.Z.R. "BAMING" DULETIĆ VLADIMIR PR. VRBAS из Врбаса, блок Васиља Копривице, број 20., главни пројектант је Владимир Дулетић дипл. грађ. инж., лиценца број 3143723 03 и "ИДР" - Идејно решење – "6" – Пројекат машинских инсталација, број IDR-23/2018-M од децембра 2018. год., израђено од стране "PORT EXPRESS" D.O.O. ВАЌКА ТОПОЛА из Бачке Тополе улица М. Тита, број 34., одговорни пројектант је Петар Ћук дипл. маш. инж., лиценца број 330900304.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови су основ за израду техничке документације.

Пошто је парцела, број 2794 к.о. Ново Орахово пољопривредно земљиште, потребно је извршити промену намене земљишта у грађевинско земљиште или формирати једну мању парцелу којој треба променити намену у грађевинско земљиште за изградњу лагуна.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволи прилаже се и решење о потреби израде студија о процени утицаја на животну средину.

Уз захтев за издавање локацијских услова поднето је:

1. Информација о локацији, број ROP-BTP-954-LOC-1/2019 од 28.01.2019. год.
2. Топографски план за парцеле број 2793/1 и 2793/2 к.о. Ново Орахово од 18.01.2019. године, израђен од стране G.B. "ARKUS" izdvojeno mesto Antal Kovač Ваčka Топола из Бачке Тополе улица Петефи бригаде, број 14., одговорни пројектант је Радослав Гајин инж.геод., број лиценце 02 0362 12
3. Копијакатастарског плана, број 953-2/2019-3 од 21.01.2019. год., к.о Ново Орахово
4. Копијакатастарског плана водова, број 953-3/2019-3 од 21.01.2019. год., к.о. Ново Орахово
5. Извод из листа непокретности, број 1587 к.о. Ново Орахово, број 952-5/2019-5 од 21.01.2019. год.
6. Извод из листа непокретности, број 3010 к.о. Ново Орахово, број 952-5/2019-5 од 21.01.2019. год.
7. "ИДР" - Идејно решење – "0" - Главна свеска, број IDR-23/2018-G од децембра 2018. год., израђено од стране "PORT EXPRESS" D.O.O. ВАЃКА ТОПОЛА из Бачке Тополе улица М. Тита, број 34., главни пројектант је Бранислав Косовић дипл.грађ.инж., лиценца број 310 2437 03
8. "ИДР" - Идејно решење – "1" – Пројекат архитектуре, број IDR-23/2018-A од децембра 2018. год., израђено од стране "PORT EXPRESS" D.O.O. ВАЃКА ТОПОЛА из Бачке Тополе улица М. Тита, број 34., одговорни пројектант је Деан Каран маст.инж.арх., лиценца број 300 P287 17
9. "ИДР" - Идејно решење – "3" – Пројекат хидротехничких инсталација, број E-235/18 од новембра 2018. год., израђено од стране S.G.Z.R."BAMING" DULETIĆ VLADIMIR PR. VRBAS из Врбаса, блок Васиља Копривице, број 20., главни пројектант је Владимир Дулетић дипл.грађ.инж., лиценца број 314 3723 03
10. "ИДР" - Идејно решење – "6" – Пројекат машинских инсталација, број IDR-23/2018-M од децембра 2018. год., израђено од стране "PORT EXPRESS" D.O.O. ВАЃКА ТОПОЛА из Бачке Тополе улица М. Тита, број 34., одговорни пројектант је Петар Ћук дипл.маш.инж., лиценца број 330 9003 04.
11. Решење о условима заштите природе, број 03-216/2 од 08.02.2019. год., донето од стране Покрајинског завода за заштиту природе из Новог Сада улица Радничка, број 20А
12. Водни услови, број I-244/6-19 од 11.02.2019. год., издати од стране ЈВП "ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ" НОВИ САД из Новог Сада улица Булевар Михајла Пупина, број 25
13. Услови у погледу мере заштите од пожара и експлозије, број 217-1388/19-2 од 29.01.2019. год., издати од стране РС – МУП – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Суботици
14. Пуномоћ број 1/19 од 15.01.2019. год., дата од стране инвеститора овлашћеним лицима испред "PORT EXPRESS" D.O.O. ВАЃКА ТОПОЛА из Бачке Тополе улица М. Тита, број 34.
15. Пуномоћ број 1/19 од 15.01.2019. године дата од стране привредног друштва "ENERGO-ORANOVO" D.O.O. NOVO ORANOVO из Новог Орахова, Торњошки пут, број 2., лицима испред "PORT EXPRESS" D.O.O. ВАЃКА ТОПОЛА из Бачке Тополе улица М. Тита, број 34.

Пошто је поднета сва потребна документација основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09 исп., 64/2010 одлука-У.С., 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018) издају се локацијски услови.

Накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова Агенцији за привредне регистре у износу од 2.000,00 дин. плаћена је – Приказ налога за рачун од 16.01.2019. год.

Такса за овај акт наплаћена је у износу од 3.950,00 дин., на основу тарифних бројева 1. и 171в. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", број 43/2003, 51/2003-испр., 61/2005, 101/2005-др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011- усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013- др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015- усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017- усклађени дин. изн. и 113/2017, 3/2018 – испр., 50/2018 - усклађени дин. изн. и 95/2018), као и накнада за рад општинске управе у износу од 3.460,00 дин по тарифном броју 9. ("Сл. лист општине Бачка Топола", број 05/2009, 12/2009, 02/2011 и 03/2011).

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор у року од 3 (три) дана од дана достављања. Приговор се подноси Општинском већу, а предаје се овом одељењу посредством Централног информационог система.

начелник Одељења: