

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-7327-ЛОС-1/2019  
Дана: 03.04.2019. год.  
БАЧКА ТОПОЛА

Општинска управа Бачка Топола – Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, заштиту животне средине, комунално-стамбене послове и привреду, поступајући по захтеву Кочиш Иштвана из Новог Орахова, улица Братства јединства, број 62., заступаног по пуномоћнику Мирославу Јоргачевићу из Сомбора, 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 и 95/2018 – аутентично тумачење), 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 економског објекта - измузишта у Новом Орахову, потес Гробљанска дуж, накатастарској парцели, број **2757** к.о. Ново Орахово.

Површина парцеле је  $P=15.515,00\text{m}^2$

Објекат је категорије "А", класификациона ознака је 127142 – остале пољопривредне зграде.

Укупна БРГП планираног објекта је  $P=237,65\text{m}^2$ , укупна нето површина планираног објекта је  $P=226,13\text{m}^2$ , док је укупна бруто површина (земљиште под зградом) планираног објекта  $P=237,65\text{m}^2$ . Предвиђена висина слемена објекта је 4,51м. Планирани објекат је димензија (хоризонтални габарит) 11,67м x 20,30м, приземне спратности (Пр+0) и састоји се од измузишта са простором за чување млека и чекалиштем за краве, а предвиђени су и ходник, остава, туш и WC. Уз објекат је планирана изградња непропусне септичке јаме.

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

Предметна парцела се налази у ванграђевинском подручју.

Намена земљишта је – грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

## IV/1 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

На основу Закона о пољопривреди, радиочувања расположивог пољопривредног земљишта, потребно је дати саопштење о условима за изградњу и коришћење пољопривредног земљишта као планског документа. Пољопривредна основа се доноси у складу са просторним и урбанистичким плановима и морају бити међусобно усаглашени. У складу са мерницама за уређење и изградњу пољопривредног земљишта, датим овим Просторним планом, скупштина јединице локалне самоуправе доноси пољопривредна основа радиочувања расположивог пољопривредног земљишта, по претходно прибављеном мишљењу надлежног министарства.

Обрадивопољопривредноземљиштеод I до V катастарскекласесенеможекористити унепољопривреднесврхе. Изузетносеземљиште IV и V катастарскекласеможекориститизаподизањешума, вештачкихливада и пашњака, попретходноприбављенојсагласностиминистарстванадлежногзапословепољопривреде.

Водећирачуна о основнимпринципимазаштитепољопривредногземљиштанапољопривредномземљишту у складусачланом 22. Правилника о општимправилимазапарцелацију, регулацију и изградњу("Службенигласник РС", број 22/2015) и члана 23. и 26. Закона о пољопривредномземљишту("Службенигласник РС", број 62/2006, 65/2008 - др. закон и41/2009) могу сеградити:

- објектизапотребепољопривредногдомаћинства – салаши,
- пољопривредниобјекти и раднисадржаји у функцијипољопривреде - запотребепримарне пољопривреднепроизводње, запотребескладиштења и прерадепољопривреднихпроизводауз предходнуизрадуурбанистичкогпројекта,
- воћарско-виноградарске, повртарске и цвећарскекућице,
- стакленици и пластеници,
- објектизагајење печурака,
- рибњаци,
- фарме и газдинства - објектизаузгојживотиња,
- објектизапримарнупрераду и складиштењепољопривреднихпроизвода,
- машинскипаркови – објектизасмештајпољопривреднемеханизације,
- објектизаексплоатацијуминералнихсировина у складусаурбанистичкимпланом,
- и другихобјеката у функцијипољопривреднеделатности.

#### **IV/1-1. Објекти за потребе пољопривредног домаћинства – салаши**

Услови за изградњу нових салаша, као и за реконструкцију постојећих, односно услови за изградњу и реконструкцију објеката за потребе пољопривредног домаћинства, издаваће се на основу овог Плана. Просторних ограничења у смислу максималне величине парцеле за салаш нема. Код постојећих салаша, ако задовољавају услове за уређење и изградњу из овог Плана, дозвољава се постојећа парцелација. За изградњу нових салаша минимална величина парцеле износи 0,50ha (5.000,00m<sup>2</sup>).

За потребе пољопривредног домаћинства, на салашу, дозвољена је изградња следећих објеката:

- Породични стамбени објекат,
- помоћни објекат уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, млекара, сушница, пушница, подрум, ограда, водонепропусна септичка јама и сл.),
- економски објекат (стакленик, стаја, ђубриште, пољски wc и сл.)
- помоћни објекат уз економски објекат (магацин хране за животиње, магацин пољопривредних производа, шупа за смештај пољопривредне механизације и сл.)
- пословни објекат (објекти за храну, пиће и смештај за потребе организовања туристичке понуде на салашу),
- објекти/површине за спорт и рекреацију (за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде),
- складишни објекат (објекти за складиштење пољопривредних производа: поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.).

Уз обезбеђивање санитарно-ветеринарских, хигијенско - техничких, еколошких, противпожарних и других услова и уз неопходну инфраструктурну опремљеност парцеле: приступни пут, санитарна вода из јавног водовода или сопственог бунара, водонепропусна септичка јама, обезбеђено снабдевање електричном енергијом и др.

Минимална удаљеност објеката од регулационе линије и од границе суседних парцела је 5,00м, односно и више, ако је то другим законом дефинисано (заштитни коридор јавног пута, железничке пруге, водотока, далековода и др.). Највећи дозвољени индекс заузетости је 30%, а индекс изграђености је 0,4.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,00м. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0м од међне линије, изузетно и мањој, уколико се прибави сагласност суседа. Забрањује се постављање пуне, тешке и масивне ограде.

#### **IV/1-1.3 Правила грађења за економске објекте**

- Дозвољена је изградња следећих економских објеката: стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), ђубришта, пољски ws, стакленици, пластеници, објекти намењени ратарској, повртарској, воћарско-виноградарској, рибњачкој, сточарској и осталим видовима пољопривредне производње, као што су гајење пужева, печурака и цвећа и сл.).
- Дозвољена је изградња више економских објеката, у складу са потребама пољопривредног домаћинства.
- Максимална бруто површина објекта утврђује се према односу изградње 1:30 (1,00м<sup>2</sup> бруто површине објекта на 30,00 м<sup>2</sup> парцеле).
- Максимална спратност економског објекта је П.
- Минимална удаљеност стаје од стамбеног, односно пословног објекта је 15,00м, а удаљеност осталих економских објеката од стамбеног објекта је мин. 10,00м.
- Минимална удаљеност ђубришта и пољског ws-а од стамбеног објекта и бунара је 20,00м.

#### **IV/1-1.4 Правила грађења за помоћни објекат уз економски објекат**

- Дозвољена је изградња следећих помоћних објеката уз економски објекат: магацин хране за животиње, магацин пољопривредних производа, шупа за смештај пољопривредне механизације и сл.
- Дозвољена је изградња више помоћних објеката, у складу са потребама пољопривредног домаћинства.
- Минимална удаљеност од суседне парцеле је 5.00 метара.
- Објекат мора бити минимално комунално опремљен: приступни пут, вода, електроинсталација и водонепропусна септичка јама.
- Максимална спратност помоћног објекта је П.

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

Избор локације за изградњу пољопривредног комплекса (са објектима за потребне примарне пољопривредне производње, запотребескладиштења и прераде пољопривредних производа) треба извршити након потпуне анализе природних одлика (рељефа, педолошких, геолошких, метеоролошких и хидролошких карактеристика), као и других услова (близина имогућност прикључења јавни пут и остала инфраструктура, утицај на окружење и животну средину и др). Такође, при избору локације за изградњу неопходно је водити рачуна о квалитету земљишта и где год јетомогуће објектима на земљишту слабијих бонитетних карактеристика.

Парцелесемогу ограђивати транспарентном оградом, висине максимално до 2,20м.

Ограда и стубови оград се постављају на удаљености од мин. 1,00м од међне линије или намеђи, 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 190304-ИДР од марта 2019. год., израђено од стране "JORGAS" D.O.O. SOMBOR са седиштем у Сомбору, венац Степе Степановића, број 34., главни пројектант је Мирослав Јоргачевић дипл.инж.арх., лиценца број 300 1501

03и "ИДР" - Идејно решење – "1" – Пројекат архитектуре, број 190304-ИДР од марта2019. год., израђено од стране"JORGAS" D.O.O. SOMBOR са седиштем у Сомбору, венац Степе Степановића, број 34., одговорни пројектант је Мирослав Јоргачевић дипл.инж.арх., лиценца број 300 1501 03.

На парцели не постоје објекти које треба уклонити пре почетка извођења радова.

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 основ за израду техничке документације.

Уз захтев за издавање локацијских услова поднето је:

1. Катастарско-топографски план за део парцеле, број **2757** к.о. Ново Орахово од 26.03.2019. год., израђен од стране DALIJO GOSTIMIROVIĆ PR. RADNJA ZA INŽENJERSKE DELATNOSTI "GEOPLAN INŽENJERING" БАЧКА ТОПОЛА из Бачке Тополе улица Петефи бригаде, број 6., оверио Далијо Гостимировић, дипл.инж.геодез., лиценца број 02 0707 18
2. Копија плана, број 953-2/2019-26 од 27.03.2019. год., број детаљног листа 13. и 14., к.о. Ново Орахово
3. Потврда, број 953-3/2019-25 од 29.03.2019. год., издата од стране РС-РГЗ- СКН Бачка Топола
4. Извод из листа непокретности, број 2840 к.о. Ново Орахово, број 952-5/2019-31 од 29.03.2019. год.
5. "ИДР" - Идејно решење – "0" - Главна свеска, број 190304-ИДР од марта2019. год., израђено од стране"JORGAS" D.O.O. SOMBOR са седиштем у Сомбору, венац Степе Степановића, број 34., главни пројектант је Мирослав Јоргачевић дипл.инж.арх., лиценца број 300 1501 03
6. "ИДР" - Идејно решење – "1" – Пројекат архитектуре, број 190304-ИДР од марта2019. год., израђено од стране"JORGAS" D.O.O. SOMBOR са седиштем у Сомбору, венац Степе Степановића, број 34., одговорни пројектант је Мирослав Јоргачевић дипл.инж.арх., лиценца број 300 1501 03
7. Сагласност од 16.07.2018. год., издата од стране "ProCredit Bank" a.d. Београд из Београда улица Милутина Миланковића, број 17., на изградњу новог објекта
8. Пуномоћ од 19.03.2019. год., дата од стране инвеститора привредном друштву"JORGAS" D.O.O. SOMBOR са седиштем у Сомбору, венац Степе Степановића, број 34., кога заступа директор Мирослав Јоргачевић

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 1.000,00 дин. плаћена је – Налог за пренос од 22.03.2019. год.

Такса за овај акт наплаћена је у износу од 310,00 дин. на основу тарифног броја 1. 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: