

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: 000516327 2025 08332 004 001 000 001  
Дана: 30.03.2026. год.  
Бачка Топола

ДОО „АИК ЊЕГОШЕВО“  
ЊЕГОШЕВО  
Број 01-95  
Датум 21-04-2026  
ЊЕГОШЕВО

**„АИК NJEGOŠEVO“ D.O.O.**  
**Његошево**  
**Николе Тесле бр.11**

**ПРЕДМЕТ:** Достављање претходних услова за израду Урбанистичког пројекта

Вашим захтевом заведеним под бројем 000516327 2025 08332 004 001 000 001 од 18.02.2025. године затражили сте издавање претходних услова за заштиту животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта изградње Компостилишта у кругу комплекса фарме у Његошеву на кат.пар.бр. 640/1, К.О. Његошево, чији је инвеститор „АИК NJEGOŠEVO“ D.O.O., Његошево, улица Николе Тесле бр.11.

Уз захтев приложена је следећа документација:

1. Овлашћење
2. Подаци о непокретности
3. Копија плана
4. Катастарско-топографски план
5. Ситуација

Пројектом је планирана изградња објекта за производњу компоста који као сировину користи стајњак са постојаће фарме за тов јунади и узгој свиња (чврсти и течни део), чврсти део отпада са оближњег пречистача отпадних вода (у склопу комбината погон „Жибел“ у Бачкој Тополи). Пројектно решење предвиђа новоизграђене објекте и коришћење постојећих објеката, а у кругу комплекса фарме, и то:

1. Прилазна саобраћајница – користи се постојећа саобраћајница са почетним асфалтом, а затим у кругу фарме армирано-бетонском завршном поглогом, а у свему према ситуационом решењу.
2. Надстрешница за потребну механизацију компостилишта (постојећа у склопу фарме).
3. Проширење платоа- новопројектовани део прилаза платоу компостилишта (наслања се на постојећи комплекс фарме-новопројектовани део).
4. Објекат за смештај резервних делова и алата бруто површине  $54\text{m}^2$  (у зони постојећег комплекса).
5. Плато компостилишта (бетонски) површине ок  $5098\text{m}^2$  (новопројектовани део)
6. Сабирни базени од армираног водонепропусног бетона капацитета  $2 \times 35\text{m}^3$ , димензије у основи  $4 \times 4,5\text{m}$  бруто, висине  $2,5\text{m}$  (новопројектовани у зони компостилишта).

Главни објекат компостилишта је у ствари армирано бетонски плато ширине  $52\text{m}$ , неправилног облика тако да западна страна му је дужине  $83,60\text{m}$ , а источна  $113,40\text{m}$ . Плато је у нагибу по подужној страни са југа према северу  $1\%$ , дебљина бетона  $d=20\text{cm}$ , MB30 на туцаничкој подлози са завршном обрадом бетона хеликоптерисањем и извођењем сабирног канала по ободу платоа.

Новопројектовани објекти за потребе компостилишта су две сабирне јаме од водонепропусног армираног бетона димензија у основи  $4 \times 4,5\text{m}$ , висине  $2,5\text{m}$ . Постаљене су на североисточном делу платоа компостилишта и служе за пријем оцедне течности као и за пријем атмосферских падавина. Сабирне јаме се празне кроз овлаживање компостне масе као део технолошког процеса и једноставним изношењем на оближње парцеле као нека врста течног ђубрива.

Објекат за резервних делова и алата је приземни објекат, који је у ствари дограђени део уз постојећи објекат, димензије  $8 \times 6,1\text{m}$ .



Надстрешница за смештај механизације је димензија 16,30 x 6,20m и отвореног је типа, надкривена челичним скелетом висине 4,54m на нижем, 5,27m на вишем делу, надкривена једноструким трапезним лимом.

Реализација комплекса планирана је у једној фази.

Преметна парцела се налази у Његошеву, улица Николе Тесле бр.11, у грађевинском подручју насеља, у зони постојеће производње и привреде, према Просторном плану општине Бачка Топола. Како Просторним планом нису дата правила уређења и грађења за компостно поље са опедним јамама, исти је потребно израдити у складу са одредбама Правилника о условима које треба да испуњавају објекти за животињске отпатке и погони за прераду и обраду животињских отпадака („Сл.гласник РС“ број 94/2017 и 94/2019).

Предметни комплекс има већ постојеће прикључке - електроенергетска мрежа, водовод и канализација, нема посебних захтева и нема потребе за повећањем капацитета наведених инсталација.

Прикључак на јавну саобраћајницу, такође се решава преко постојећег прикључка.

Урбанистичким пројектом је предвиђено коришћење следећих инсталација:

- електроинсталације
- водовод

Обрадом предмета, утврђено је да се парцела на којој се планира изградња компостилишта, налази у подручју на које се примењује Просторни план општине Бачка Топола ("Сл. лист општине Бачка Топола", број 20/2015) према коме се предметна парцела у зони постојеће производње и привреде.

## **1. Извод из Просторног плана општине Бачка Топола ("Сл. лист општине Бачка Топола", број 20/2015)**

### **П/З ЗАШТИТА, УРЕЂЕЊЕ, КОРИШЋЕЊЕ И РАЗВОЈ ПРИРОДНИХ СИСТЕМА И РЕСУРСА**

Стање и квалитет животне средине је један од кључних фактора развоја, фактор квалитета живота и простора. Из тог разлога, критеријум животне средине мора бити сагледан као један од основних критеријума за уравнотежен и одржив развој општине Бачка Топола и у сагласности са циљевима просторног развоја Републике Србије. Основни циљ унапређења развоја је заштита и унапређење животне средине као основе уравнотеженог развоја, коришћења и уређења простора, односно заустављање даље деградације, као и превентивна заштита од свих планираних активности које могу угрозити постојећи квалитет природне и животне средине, уз санацију и ревитализацију угрожених подручја.

Принципи заштите, уређења, коришћења и развоја природних система и ресурса који ће бити поштовани су:

- принцип одрживог развоја – промовисати равномеран развој уз економски раст који обезбеђује смањење сиромаштва, праведну расподелу богатства, унапређење квалитета живота и смањење нивоа загађења на ниво капацитета чинилаца животне средине, спречавање будућих загађења и очување биодиверзитета, како би биле задовољене потребе садашњих генерација без угрожавања права будућих генерација на квалитетну животну средину,
- принцип интеграције политике заштите животне средине и осталих секторских политика – промовисати интеграцију економских, социјалних и еколошких приступа, нарочито коришћење инструмената као што је процена утицаја на животну средину политика, планова и програма.

### **П/З-8 Планска решења и приоритети**



Приоритетна планска решења развоја и унапређења пољопривредног земљишта се заснивају на следећим поставкама:

- унапређивање технике и технологије пољопривредне производње (успостављање система еколошке/органске пољопривреде и производње органски здраве хране),
- успостављање система заштите, коришћења и унапређивања стања пољопривредног земљишта, - побољшање бонитетне структуре пољопривредног земљишта и очување природне разноврсности руралних и периурбаних предела.

## **II /8 ПРОПОЗИЦИЈЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРЕДЕЛА, ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

### **II /8-1 Заштита животне средине**

Поштовањем одговарајућих прописа и усклађивањем са директивама ЕУ у области заштите животне средине, обезбедиће се успостављање и реализација свих активности које су у складу са принципима одрживог развоја.

Одрживи развој представља непрестани процес усклађивања друштвеног, економског, културног (и урбаног) развоја са потребама и ограничењима животне средине кроз сарадњу свих интересних и друштвених група.

Стратешко опредељење просторног развоја општине Бачке Тополе је усмерено у контексту рационалног коришћења природних ресурса, реализације режима заштите природних добара и заштите и унапређења природних и радом створених вредности животне средине.

У циљу привредног развоја Општине, на принципима одрживог развоја, предвиђене су мере и активности за санацију, заштиту и унапређење квалитета природних ресурса и реализацију режима заштите природних и културних добара.

### **III/4 ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

Грађевинско земљиште јесте земљиште одређено законом и планским документом као грађевинско, које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом и земљиште које служи за редовну употребу тих објеката.

Грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине.

Право својине на грађевинском земљишту у јавној својини има Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе.

Грађевинско земљиште може бити изграђено и неизграђено. Изграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме су изграђени објекти у складу са законом, намењени за трајну употребу. Неизграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме нису изграђени објекти, на коме су изграђени објекти супротно закону и земљиште на коме су изграђени само објекти привременог карактера.

Грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.



### **III /4-1.1 Општа правила организације и уређења насеља за која Просторни план садржи шематски приказ уређења**

Правилно функционисање насеља претпоставка је њиховог правилног просторног развоја, који треба да се остварује перманентном и доследном применом правила и услова уређења и грађења.

Насеља на територији Општине Бачке Тополе задржавају и развијају своју урбану матрицу прерастајући при том у стална насеља углавном сеоског типа, односно примарна сеоска насеља, са тенденцијама мањег просторног ширења, у зависности од величине, значаја и реалних могућности развоја насеља.

Општа правила за просторну организацију и уређење насеља, посматрано од нивоа целокупног насеља, преко његових делова, па све до појединачних парцела су

- правилна диспозиција садржаја основних функција насеља (садржаји јавне намене, рад, становање, рекреација) са њиховим савременим третирањем, као и опремањем комуналним садржајима (прелазак са локалног на регионално водоснабдевање, измештање депонија смећа, третман пречишћавања отпадних вода, гробља, размештај трафо станица, МРС-а итд. ),
- рационално измештање и обједињавање садржаја који својим функционисањем ремете повољно стање животне средине у окружењу (дислокација производних капацитета, фарми и др. у новоформиране радне зоне).

#### **III/8.-1. Услови и мере заштите живота и здравља људи**

Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја на становништво дате су у посебним законским и подзаконским актима, које се односе на здравље и безбедност и заштиту на раду. Планиране активности ће унапредити квалитет животне средине предметног простора односно и у функцији су смањења негативних утицаја постојећих деградационих пунктова на здравље становника општине Бачка Топола.

Да би се избегао негативан утицај на животе и здравље људи, али и обезбедила заштита створених вредности, при изградњи инфраструктурних објеката је неопходно водити рачуна о поштовању прописа о техничким нормативима и стандардима, мерама и условима које надлежни органи издају при постављању и извођењу, односно изградњи објеката, као и неопходним удаљеностима инфраструктурних објеката од одређених садржаја.

Мере заштите живота и здравља људи при изградњи инфраструктуре односе се на:

- спречавање емисије загађујућих материја у ваздух, воду и земљиште изнад дозвољених концентрација приликом изградње, реконструкције и експлоатације инфраструктуре и других активности, према прописаним мерама заштите.

#### **III/8.-2. Услови и мере заштите, уређење и унапређење животне средине**

Валоризација простора (са аспекта просторно-положајних карактеристика, наслеђеног и планираног стања, условљеност обавезујућих смерница Просторног плана Републике Србије и смерница проистеклих из услова надлежних завода за заштиту природе и заштиту споменика културе и осталих надлежних институција и предузећа) и зонирање са аспекта повољности потенцијала и ограничења, дају матрицу за планирање даљег одрживог развоја подручја општине Бачка Топола.



Поштовањем одговарајућих прописа и усклађивањем са директивама ЕУ у области заштите животне средине, обезбедиће се успостављање и реализација свих активности које су у складу са принципима одрживог развоја. Одрживи развој представља непрестани процес усклађивања друштвеног, економског, културног (и урбаног) развоја са потребама и ограничењима животне средине кроз сарадњу свих интересних и друштвених група.

У циљу развоја општине Бачке Тополе, у складу са принципима одрживог развоја, предвиђене су мере и активности за санацију, заштиту и унапређење квалитета природних ресурса и реализацију режима заштите природних и културних добара.

Просторни план Општине представља матрицу за:

- доношење и спровођење одлука којима ће бити обезбеђена уравнотеженост просторног и економског развоја, заштита природе, животне средине и здравља становништва, а кроз имплементацију мера превенције, контроле, мониторинга и заштите животне средине,
- планирање простора за одрживо коришћење природних ресурса и очување природних вредности животне средине,
- успостављање превентивне (еколошке) заштите простора, а на основу процењених потенцијалних утицаја, процењених негативних и позитивних ефеката на животну средину (констатација изведена на основу критеријума за вредновање предложених намена и могућих ефеката у простору и животној средини),
- заштиту ваздуха од загађивања и побољшање квалитета (избор најприхватљивијих енергената, централизовано загревање, енергетска ефикасност, коришћење обновљивих извора, саобраћајна матрица, систем зеленила, успостављање потпуног мониторинга квалитета ваздуха, дефинисање референтних мерних места и праћење утицаја на здравље становништва, уградња ефикасних филтерских постројења),
- заштиту вода - водотокова и подземних вода од загађивања (планирано комунално опремање - колектори и канализациона мрежа, уређаји и постројења за пречишћавање отпадних вода, централно постројење за пречишћавање отпадних вода, водонепропусне септичке јаме као прелазна решења до реализације канализационе мреже, уређење водног земљишта и форланда водотокова, каналисање и пречишћавање зауљених и загађених атмосферских вода и применом рестриктивних мера забране),
- заштиту изворишта водоснабдевања (мере заштите непосредне, уже и шире зоне заштите изворишта водоснабдевања),
- заштиту земљишта од нерационалног коришћења и загађивања (дефинисана грађевинска подручја, дефинисано грађевинско земљиште ван грађевинских подручја, дефинисани урбанистички параметри, утврђена регионална санитарна депонија комуналног отпада, прописана обавеза усвајања Плана управљања отпадом, управљање квалитетом пољопривредног земљишта, мере заштите и мере забране).

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

Избор локације за изградњу пољопривредног радног комплекса (са објектима за потребе примарне пољопривредне производње, за потребе 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 објекте лоцирати на земљиштима слабијих бонитетних карактеристика.



Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом, висине максимално до 2,2m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од мин. 1,0m од међне линије или на међи, уз прибављену сагласност суседа.

Пољопривредни радни комплекс мора бити минимално комунално опремљен: приступни пут ширине мин. 3,5m, унутрашње саобраћајнице, санитарна и вода за потребе производње, унутрашња канализациона мрежа, електрична енергија.

Дозвољена спратност објеката је: за производне објекте П-П+1 у складу са производним процесом.

Услови за изградњу и реконструкцију објеката за потребе пољопривредне производње ће се издавати на основу овог плана, урбанистичког пројекта уз прибављање услова надлежних организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање.

Величина производног комплекса утврђује се зависно од врсте и интензитета производње. За све пољопривредне производне комплексе на површинама већим од 5,0 ha потребна је израда Плана детаљне регулације.

Пољопривредним објектима сматрају се објекти намењени ратарској, сточарској, повртарској, воћарско- виноградарској, рибањачкој и осталим видовима пољопривредне производње.

Новоформиран комплекс прераде и финалне обраде пољопривредних производа мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити услове заштите животне средине (земље, воде и ваздуха).

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације објеката међусобно функционално повезаних.

За изградњу објеката у функцији пољопривредне производње, чувања, прераде и пласмана пољопривредних производа: магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибањаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке и перади (фарме, кланице и сл.) дозвољена је изградња без промене намене пољопривредног земљишта у складу са чл.26 Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС" бр. 62/06 и 65/08).

За формирање нових комплекса примарне пољопривредне производње и изградњу објеката на површинама већим од 5,0 ha пољопривредног земљишта утврђује се обавеза израде Плана детаљне регулације.

За нову изградњу на површинама до 5,0 ha пољопривредног земљишта обавезна је израда Урбанистичког пројекта, осим за формиране комплексе у оквиру којих је планирана допуна садржаја комплементарних основној намени у складу са просторним могућностима поштујући максималне дозвољене урбанистичке параметре на основу Локацијских услова.

Изградња објеката у функцији пољопривреде, реализује се на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке (приступ на пут, минимални ниво комуналне опремљености- електричну енергију, интерни систем водовода и канализације).



Индекс заузетости парцеле за све радне комплексе је максимално 40% (са саобраћајницама максимум 70%) у оквиру комплекса неопходно је обезбедити минимално 30% озелењених површина.

#### **IV/1-2.8 Објекти за примарну прераду и складиштење пољопривредних производа**

Ово су објекти за примарну прераду (прање, сушење и сл.), складиштење и чување пољопривредних производа (житарица, индустријског, крмног и лековитог биља, цвећа, воћа и поврћа), затим ђубрива и др. репроматеријала, као и пратећи и други слични објекти у функцији пољопривредне производње. Објектима за складиштење пољопривредних производа репроматеријала сматрају се све врсте складишта (полуотворене и затворене хале, надстрешнице, силоси, трапови, подна складишта, хладњаче и др). Објекти у којима се пољопривредни производи могу примарно прерађивати су сушнице, пушнице и сл. објекти. Минимална удаљеност ових објеката од границе суседне парцеле је 10,0m. Максимална спратност објеката је II, са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају. Максимална висина сило-ћелија је 9.0 м.

Дозвољена је изградња наведених објеката уз примену хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и др. услова и потребну инфраструктурну опремљеност: приступни пут, електроинсталације, вода, водонепропусна септичка јама и сл.

Изградња објекта за примарну прераду и складиштење пољопривредних производа вршиће се на основу урбанистичког пројекта.

#### **IV/4.-5. Правила грађења и уређења за привредне и производне зоне / радне зоне-комплексе**

Изградња пословних, мањих складишних и пратећих објеката у оформљеним радним зонама и комплексима може се вршити на основу Локацијских услова.

За формирање нових радних комплекса у зонама и просторима који су шематским приказима насеља дефинисани за ту намену Планом се утврђује обавезна израда Урбанистичког пројекта.

- У зони радних садржаја као главни објекти дозвољени су: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама, а као остали објекти на парцели: гараже, сервисни објекти, интерне станице за снабдевање горива, оставе, силоси, надстрешнице за машине и возила, санитарни пропусници, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), бунари, ограде и слично.

- Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине, као што су: млинови, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса, прераду и конзервирање воћа и поврћа, производњу сточне хране и сличног, затим делатности везане за производњу грађевинског материјала, прераду и обраду метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, логистички центри и слично.

- Објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и прописаних услова заштите.



- Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз обезбеђивање дозвољеног степена искоришћености земљишта и индекса изграђености; површина грађевинске парцеле износи минимално 600,0m<sup>2</sup> са ширином уличног фронта минимално 20,0m.

- Индекс заузетости парцеле је максимално 70%, а индекс изграђености максимално 1,5.

- Спратност објеката се одређује у складу са технолошким процесом производње и мерама безбедности; максимална дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене: пословни П+1+Пк, производни П+1, евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње, складишни П, евентуално П+1, помоћни П.

- У зависности од одређеног технолошког процеса производње у оквиру радног комплекса грађевинска линија треба да је повучена од регулационе линије мин. 5,0 m, изузетно може да се поклапа са регулационом линијом.

- Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни; са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на минимално 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта.

- Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

- Обавезна је примена заштитних растојања објеката и предузимање мера заштите животне средине у складу са законском регулативом; изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0m, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите; међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

- За сваку грађевинску парцелу потребно је обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 3,5 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m тако да се обезбеђује проточност противпожарних и транспортних услова. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

- За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за сва возила (за путничко возило минимум 2.5 m x 5.0 m за теретно возило минимум 3,0 m x 6.0 m, односно у зависности од величине теретног возила). - За паркинг бицикли обезбедити посебне површине и то минимум 0,6-0,7 m<sup>2</sup> по бициклу.

- На грађевинској парцели се обезбеђује паркирање свих теретних и путничких возила и бицикала, као и потребан манипулативни простор и складишта за сировине, репроматеријал и готове производе.

- Висина оgrade којом се оgraђује радни комплекс не може бити виша од 2,0 m, оgrade на регулационој линији и оgrade на углу морају бити транспарентне, односно комбиноване пуне и транспарентне оgrade, бочне и задње оgrade могу бити транспарентне, комбиноване, пуне или живе оgrade. Транспарентна ограда се поставља на подзидак висине максимално 0,2 m.



## 2. Студија о процени утицаја на животну средину:

У вези са наведеним, изградња компостилишта у склопу комплекса фарме, према Уредби о листи пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листи пројеката за које се може захтевати израда процене утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр.114/2008), може се подвести под Листу 2, Пројекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, тачка 14. Остали пројекти, подтачка Постројења за управљање отпадом – третман отпада који није опасан.

Инвеститор је у обавези да спроводи процедуру процене утицаја на животну средину у вези са изградњом предметног комплекса и приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе приложи доказ о томе.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА  
Сузана Нешић Патаки, дипл.прав.

Обрађивач:

Милица Фаркаш, дипл.биолог

