



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Кула

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ

И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KUL-34506-LOC-1/2025

Заводни број: 004302761-2025-08576-004-003-351-160

Дана 10.11.2025. године

Кула

Одељење за урбанизам, комунално - стамбене и имовинско - правне послове општинске управе Кула, поступајући по захтеву који је поднео Јовановић Владан из Куле, [REDACTED] преко пуномоћника Крунић Далибора из Новог Сада, [REDACTED] на основу члана 53а став 1 и 5 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021, 62/2023), члана 2 Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 87/23), члана 18 Одлуке о општинској управи ("Сл. лист општине Кула", број 20/19), овлашћења начелника општинске управе Кула бр. 015-112-104/2020-4 од 08.02.2020. године, чланом 10 став 4 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/23) и Просторног плана општине Кула ("Службени лист општине Кула", број 33/15 и 4/19) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗА УЗГОЈ МУЗНИХ КРАВА (МАКСИМАЛНОГ КАПАЦИТЕТА 72 КРАВЕ)
СА ИЗМУЗИШТЕМ П+0 И ЛАГУНЕ ЗА ОСОКУ НА к.п. 8123/1, к.о. Кула**

Ови услови садрже податке о могућностима и ограничењима градње и све услове за израду техничке документације.

1. Подаци о катастарској парцели

к.п. број	катастарска општина	површина	врста земљишта	носиоц права на земљишту
8123/1	Кула	9848m ²	пољопривредно земљиште	Јовановић Владан

2. Плански документ

издаје се на основу	Просторног плана општине Кула ("Службени лист општине Кула", број 33/15 и 4/19)
планирана целина, односно зона	Ванграђевински реон пољопривредно земљиште археолошке зоне, археолошки локалитети

3. Подаци о објектима који се граде

намена објеката	фарма
тип објекта	Слободностојећи објекти
категорија објекта	Б – објекат за узгој музних крава са измузиштем А – лагуна за осоку
класификациони број објекта	објекат за узгој музних крава са измузиштем: 127112 лагуна за осоку: 127141
брuto површина у основи приземља	објекат за узгој музних крава са измузиштем: 1097, 61m ² лагуна за осоку: 300m ² (запемине: 481m ³)
спратност	П+0

индекс заузетости	14%
индекс изграђености	0,14
подаци о постојећим објектима на парцели	На парцели нема постојећих објеката.

4. Општи подаци о идејном решењу

Пројектант	пројектовање и инжењеринг „PREFIX“ Црвенка
Одговорни пројектант	Далибор Крунић, мастер инг.грађ.
Одговорно лице /заступник	Даница Крунић, мастер инг.грађ.
главни пројектант	Далибор Крунић, мастер инг.грађ.
Број идејног решења	Е-01/2025-ИДР
Место и датум издавања идејног решења	Црвенка, септембар 2025.

5. Правила грађења

Према Плану на пољопривредном земљишту је могуће градити објекте за узгој стоке – фарме, под следећим условима:

Према Правилнику о ветеринарско-санитарним условима фарма односно објекат за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића, је газдинство у којем се држи или узгаја 20 и више грла копитара, папкара (20 и више грла говеда, 100 и више грла свиња, 150 и више грла оваца и коза) или 350 и више јединки живине и кунића. Са изменом утврђених норми, примењиваће се важеће.

Изградња објеката који су у функцији сточарске производње и објеката који су у функцији прераде, коришћења капацитета за различите компатибилне садржаје условљена је применом санитарно-ветеринарских, хигијанско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова.

Општи услови за изградњу фарме су:

- фарму градити на локацији која се налази на подручју и у зони која, у зависности од врсте и броја животиња, обезбеђује ветеринарско-санитарне, хигијенско-техничке, противпожарне као и еколошке услова а да не угрожава нити да је угрожена од стамбених и других објеката у ближој и даљој околини, а у складу са Законом и правилницима којим се уређује изградња и реконструкција објеката за држање и узгој животиња;

- производно – сточарске капацитете, кад је то могуће, градити у близини ливада и пашњака, како би се користили кроз одрживо кошење и пашарење;

- код изградње објеката сточних фарми мањег капацитета предност имају локације уз локалне и атарске путеве, у близини насеља, како би се користила постојећа насељска инфраструктура;

- основни услов при избору локације је могућност трајног решења прихватања и одвођења сувишних површинских и подземних вода. Предност у овом смислу имају локације у непосредној близини мелиоративних канала, како би се постигло боље одвођење сувишних вода са уређене површине комплекса;

- објекте фарме са великим капацитетима не треба лоцирати на правцу доминантних ветрова који дувају према насељеном месту.

Услови за изградњу и организацију објеката фарме:

- фарма мора да буде изграђена тако да омогући одговарајуће микроклиматске и зоохигијенске услове зависно од врста животиња;

- минимална величина парцеле за изградњу фарме је 0,5ha, величину парцеле дефинисати у складу са капацитетом и врстом изградње, с тим да се мора обезбедити довољно простран круг фарме, који ће омогућити повезаност свих функционалних делова;

- круг фарме мора бити довољно простран да обезбеди функционалну повезаност објеката и мора бити озелењен;

- највећи дозвољени индекс заузетости парцеле је 40%;

- у оквиру фарме треба формирати два одвојена блока – технички и производни. Технички блок подразумева изградњу објеката за боравак и смештај радника, складишта хране, карантинске просторије, машински део, просторије за ветеринарске прегледе, мини клиницу за принудна клања и сл. Неопходно је обезбедити посебан простор за унуштавање или одлагање угинулих животиња. У производном делу налазе се објекти за узгој животиња, који морају бити подељени по категоријама – за приплодне животиње, за узгој подмлатка и за тов;

- максимална спратност објеката у производном делу фарме није ограничена, избор технологије условљава спратност, спратност објеката у техничком делу (објекти за запослене, пословни објекти, објекти за боравак-становање, котларнице, машинске радионице, складишта и други објекти су максималне спратности П+1+Пот. (М));

- удаљеност производних објеката (смештај и узгој животиња) од суседних парцела је минимално 10m (изузетно ова удаљеност може бити минимално до 4 m уз сагласност власника суседне парцеле);

- уколико се граде фарме за узгој различитих врста животиња, производне целине за сваку врсту животиња удаљити у складу са ветеринарско-санитарним условима;

- на постојећим фармама које не могу да испуне прописане ветеринарске, техничке и друге мере прописане важећим Законом и правилницима, не могу се градити нови капацитети за смештај и

узгој животиња. Омогућена је изградња објеката који побољшавају услове за њихово држање;

- прихватање и евакуација атмосферских и условно чистих вода чији квалитет одговара II б класи могу се без пречишћавања упуштати у атмосферску канализацију или природни реципијент;

- фекалне воде сакупљају се у одвојене водонепропусне септичке јаме или се испуштају у канализацију;

- отпадне воде-осока и технолошке воде које настају током прања објеката, опреме, механизације, сакупљати у водонепропусне септичке јаме и пречистити до утврђеног квалитета пре испуштање у природне реципијенте или евакуацију истих вршити преко овлашћених организација. Одвоз отпадних материја са фарми на пољопривредно земљиште вршити у складу са прописима;

- парцеле се морају оградавати транспарентном или комбинованом оградом висине максимално 2,2m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 m од међне линије или на међну линију уз прибављену сагласност суседа;

- ограда према суседним катастарским парцелама на којој се узгајају пољопривредне културе по правилу треба да је транспарентна;

- преграђивање функционалних целина унутар комплекса одвајање производног и техничког дела или другачије издвојених целина, ограда не може бити веће висине од спољне ограде;

- повезивање фарме са мрежом јавних саобраћајница обезбедити приступним путем одговарајуће ширине (минимално 3,5m), изграђеним од чврстог материјала.

6. Могућност издавања грађевинске дозволе у складу са захтевом

Није могуће издавање грађевинске дозволе на основу поднетог захтева, с обзиром да захтев, односно идејно решење, није у складу са важећим планским документом.

Према Плану, удаљеност производних објеката (смештај и узгој животиња) од суседних парцела је минимално 10m (изузетно ова удаљеност може бити минимално до 4 m уз сагласност власника суседне парцеле), што у идејном решењу није случај, јер су предметни објекти удаљени од к.п. 10056/2 к.о. Кула мање од 10 m, али и мање од 4 m у неким деловима.

Поред овог услова, потребно је испоштовати и остале горе наведене услове, са напоменом да се обрати пажња на услов: да у оквиру фарме треба формирати два одвојена блока – технички и производни. Технички блок подразумева изградњу објеката за боравак и смештај радника, складишта хране, карантинске просторије, машински део, просторије за ветеринарске прегледе, мини кланицу за принудна клања и сл. Неопходно је обезбедити посебан простор за унуштавање или одлагање угинулих животиња. У производном делу налазе се објекти за узгој животиња, који морају бити подељени по категоријама – за приплодне животиње, за узгој подмлатка и за тов.

На ове локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Кула, у року од три дана од дана достављања.

Саставни део локацијских услова су:

- Идејно решење приложено уз захтев

Обрадила: [REDACTED]

Доставити:

- Подносиоцу захтева, електронским путем
- Објављивање у електронском облику путем интернета
- Архиви

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

[REDACTED]