



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Србобран
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: ROP-SRB-11617-LOCH-2/2026
Дана: 29.05.2026. године
21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2
Тел: 021/6230-020

Поступајући по захтеву [REDACTED], са овлашћем [REDACTED], за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре, на основу члана 8ђ, 53а-57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2201, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 11 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", бр. 96/2023), члана 9 Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), члана 11 Одлуке о Општинској управи Србобран ("Службени гласник РС", бр. 21/2017-пречишћен текст, 11/2019 и 27/2022) и Просторног плана општине Србобран („Службени лист општине Србобран“ бр.05/2013, 16/2019 и 24/2024), Начелница општинске управе Србобран Данијела Вујачић издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ стамбеног објекта са једним станом -салаш, спратности П+Пк, и економског објекта -гараже за пољопривредну механизацију, спратности П+0, на катастарској парцели 11173/2 КО Србобран, пољопривредно земљиште

Број предмета: ROP-SRB-11617-LOCH-22026
Датум подношења захтева: 14.05.2026. године
Датум издавања локацијских услова: 29.05.2026. године

I Приложена документација

- ИДР - Пројектни биро "ЛИНИЈА" Золтан Фађаш ПР, Србобран, ул. Змај Јовина 16, бр. Е-173/2026, у Србобрану, април 2026. године, свеска 0 и свеска 1, главни пројектант Золтан Фађаш, дип. инж. арх., лиценца бр. 300 1663 03.
- Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију, Ц.Е.О.П. 1.500,00 дин, Р.А.Т. 420,00 дин, О.А.Т. 12.583,00 дин
- Катастарско-топографски план, Р 1: 1000, "ПРОКИНГ" д.о.о. Ђурђево, израдио Чедомир Станковић, спец. струк. инж. геод., март 2026. године.
- Овлашћење, за [REDACTED], дана 14.042026. године.

II Подаци о парцели прибављени од органа надлежног за послове државног предмера и катастра
Адреса локације: Србобран, потес Тук

Документација прибављена од РГЗ-а Службе за катастар непокрености:

1. КОПИЈА ПЛАНА, Служба за катастар непокретности Србобран, Р 1: 250, бр. 952-04-210-8139/2026 од 20.04.2026. године

2. КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА, Р 1:1000, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сада, бр. 956-302-11157/2026 од 17.04.2026. године

Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела: Број к.п. 11173/2, КО Србобран, Површина парцеле 8363 м², њива 3. класе

Број катастарске парцеле јавне површина, са прикључцима инфраструктуре: 12213 и 11173/4 КО Србобран

III Подаци о објекту и радовима

Број објекта који се налазе на парцели/парцелама: /

Постојећи објекти се: /

БРГП која се руши / уклања: /

БРГП која се задржава: /

Опис идејног решења

Хоризонтани габарит стамбеног објекта, спратности П+Пк, је 16,30 м x 9,20 м + 3,06 м x 2,30 м +1,25 м x 4,24 м. Висина објекта је 8,40 м. Удаљен од парцеле према приступном путу 48,00 м. Источна суседна парцела бр. 11172/1 је на расојању од стамбеног објекта 34,39 м. Економски објекат, спратности П+0, је габарита 7, 5 м x 6,5 м. Висина објекта је 7,21 м. Удаљен од парцеле према приступном путу 35,50 м, од суседа са источне стране 22,53 м.

Нето површина приземља стамбеног објекта 132,37 м²

Бруто површина приземља стамбеног објекта 162,28 м²

Нето површина поткровља стамбеног објекта 60,50 м²

Бруто површина поткровља стамбеног објекта 93,63 м²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА 192,87 м²

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА 255,91 м²

НЕТО ПОВРШИНА ЕКОНОМСКОГ ОБЈЕКТА 40,74 м²

БРУТО ПОВРШИНА ЕКОНОМСКОГ ОБЈЕКТА 49,00 м²

Прикључак на електромрежу у ванграђевинском подручју не постоји на тој локацији, снабдевање ће се вршити преко соларних колектора од 10kw. Прикључак на градску водоводну мрежу не постоји у ванграђевинском подручју на тој локацији, снабдевање водом је из ауто цистерни. Канализација се прикопчава на нову непропустну септичку јаму на парцели инвеститора.

Врста радова: Изградња

Намена објекта: Објекат је стамбена јединица са економским објектом

УКУПНО БРГП 304,91 м²

Доминантна категорија објекта: А категорија

Класификација објекта:

Категорија дела стамбеног објекта је „А“, учешће у укупној површини 100 %, класификациона ознака 111011. Економски објекат категорија је „Б“, учешће у укупној површини 100 %, класификациона ознака 127141.

IV Подаци о планском документу и планираној намени

Плански основ: Просторни план општине Србобран („Службени лист општине Србобран“ бр.05/2013, 16/2019 и 24/2024), к.п. 11173/2 КО Србобран, пољопривредно земљиште. Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе и промена намене земљишта за изградњу објекта за потребе

пољопривредног газдинства и обављања примарне пољопривредне производње и складиштења производа на основу локацијске дозволе, уз обезбеђивање услова заштите животне средине за носиоца пољопривредног газдинства који обавља сточарску, живинарску, воћарску или виноградарску производњу, односно узгој рибе, односно обавља друге облике пољопривредне производње: гајење печурака, пужева, пчела и др.

Када се приступа радовима на обрадивом пољопривредном земљишту, којима се то земљиште трајно или привремено приводи другој намени (грађевинско), инвеститор плаћа накнаду у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

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 0,5 ha (5000 m²).

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.),

Потребно је обезбедити санитарно-ветеринарске, хигијенско-техничке, еколошке, противпожарне и друге услове уз неопходну инфраструктурну опремљеност парцеле: приступни пут, санитарну вода из јавног водовода или сопственог бунара, водонепропусне септичке јама. По потреби електричну енергију обезбедити из јавне електроенергетске мреже или сопственог извора напајања (обновљиви извори енергије, агрегат и сл.).

Није дозвољена изградња стамбених и пословних објеката, без изградње објеката за пољопривредну производњу.

Минимална удаљеност објеката од регулационе линије је 5,0 m, односно и више, ако је то другим законом дефинисано (заштитни коридор јавног пута, железничке пруге, водотока, далековода и др.).

Највећи дозвољени индекс заузетости земљишта је 30%.

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

Правила грађења за породични стамбени објекат

- Није дозвољена изградња породичног стамбеног објекта без изградње економског и других објеката у функцији пољопривредне производње (ако исти не постоје на парцели);
- Дозвољена је изградња само једног породичног стамбеног објекта;
- Максималан габарит стамбеног објекта у основи је 200 m², максимална спратност објекта је П+Пк, са могућношћу изградње подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају;
- Минимална удаљеност стамбеног објекта од суседне парцеле је 5,0 m.

Правила грађења за помоћни објекат уз стамбени објекат

- Дозвољена је изградња следећих помоћних објеката уз стамбени објекат: летња кухиња, гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, млекара, сушница, пушница, подрум, ограда, водонепропусна септичка јама и сл;
- Дозвољена је изградња више помоћних објеката уз стамбени објекат, у складу са потребама пољопривредног домаћинства;
- Габарит помоћног објекта уз стамбени објекат дефинише се урбанистичким условима у складу са његовом наменом;
- Максимална спратност помоћног објекта уз стамбени објекат је П;
- Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају;
- Мин. удаљеност помоћног објекта од породичног стамбеног објекта и суседне парцеле је 5,0 m.
- Водонепропусна бетонска септичка јама гради се на минимално 3,0 m од свих објеката и од границе суседне парцеле.

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-виноградској, 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;
- Габарит економског објекта дефинише се урбанистичким условима у складу са његовом наменом и капацитетом;
- Максимална спратност економског објекта је П+Пк;
- Минимална удаљеност економског објекта од породичног стамбеног, односно пословног објекта је 20,0 m, а од границе суседне парцеле је мин. 10,0 m.
- Минимална удаљеност стаје, ђубришта или пољског ws-а од бунара је 25,0 m.

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;
- Габарит помоћног објекта дефинише се урбанистичким условима у складу са његовом наменом;
- Максимална спратност помоћног објекта је П+Пк;
- Минимална удаљеност помоћног објекта од породичног стамбеног објекта је 6,0 m, а од суседне парцеле минимална удаљеност је 5,0 m.

Заштита, уређење и унапређење природних добара

У оквиру *руралних предела* (аграрни предели и сва сеоска насеља), потребно је успоставити равнотежу између активности у простору и предеоних елемената ради минимизирања оптерећења на предео и постизања предеоно разноврсности. У том смислу је потребно очувати и заштитити рубна станишта, живице, међе, појединачна стабла, баре и ливадске појасеве, као и друге екосистеме са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом, ливадском или мочварном вегетацијом. У оквиру аграрних предела је потребно ограничити ширење радних површина, забранити непланску експлоатацију минералних сировина, спроводити рекултивацију на деградираним површинама, фаворизовати аутохтоне врсте и формирати еколошке коридоре.

Мере енергетске ефикасности:

Објекат мора да задовољи услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датај у правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл. Гласник РС“ бр. 69/12, 44/18, 111/22 и 102/25).

Геолошко и палеонтолошко наслеђе:

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

V Услови прибављени од имаоца јавних овлашћења

1. Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин, број 02-198/2-2026 од дана 30.04.2026. године
2. Водни услови, ЈВП „Воде Војводине“, Нови Сад, Бул. Михајла Пупина 25, број I- 547/6-26, дана 27.05.2026. године

VI Посебни услови у погледу заштите животне средине: Није потребно подношење Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

VII Саставни део локацијских услова:

1. ИДР - Пројектни биро “ЛИНИЈА” Золтан Фађаш ПР, Србобран, ул. Змај Јовина 16, бр. Е-173/2026, у Србобрану, април 2026. године, свеска 0 и свеска 1, главни пројектант Золтан Фађаш, дип. инж. арх., лиценца бр. 300 1663 03.
2. Катастарско-топографски план, Р 1: 1000, “ПРОКИНГ” д.о.о. Ђурђево, израдио Чедомир Станковић, спец. струк. инж. геод., март 2026. године.
3. Овлашћење, [REDACTED], дана 14.04.2026. године.
4. КОПИЈА ПЛАНА, Служба за катастар непокретности Србобран, Р 1: 250, бр. 952-04-210-8139/2026 од 20.04.2026. године
5. КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА, Р 1:1000, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сада, бр. 956-302-11157/2026 од 17.04.2026. године
6. Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин, број 02-198/2-2026 од дана 30.04.2026. године
7. Водни услови, ЈВП „Воде Војводине“, Нови Сад, Бул. Михајла Пупина 25, број I- 547/6-26, дана 27.05.2026. године

VIII Рок важења локацијских услова

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

IX Напомене

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе преко Централног информационог система прилаже се следећа документација у ПДФ формату:

1. Локацијски услови
2. Пројекат за грађевинску дозволу и Извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђени у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Сл. гласник РС”, бр. 96/2023);
3. Елаборат енергетске ефикасности;
4. Доказ о уплати републичке административне таксе;
5. Доказ о уплати накнаде за централну евиденцију;
6. Као и друге доказе у складу са Законом и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр. 96/2023 и 33/2026).

X Поука о правном леку

На Локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор Општинском већу општине Србобран, преко надлежног органа, у року од три дана од дана достављања.

Приговор се предаје путем ЦИС-а овом одељењу, уз доказ о уплати таксе у износу од 512,00дин. Уплатом на рачун 840-742251843-73 са позивом на број 97 89-233-08909 уплаћена у корист Општине Србобран.

XI Локацијске услове доставити

1. Подносиоцу захтева
2. Водни услови, ЈВП „Воде Војводине“, Нови Сад, Бул. Михајла Пупина 25
3. Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин, ул. Штросмајерова 22, Петроварадин
4. Регистратору општинске Управе Србобран;

Обрадила

Габриела Мартин, дипл.инж.арх.

Начелница општинске управе Србобран

Данијела Вујачић, дипл. правник