



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: 003201158 2025 08332 004 001 000 001
Дана: 28.08.2025. год.
Бачка Топола

ARNITOP doo
Бачка Топола
Маршала Тита 92

ПРЕДМЕТ: Достављање претходних услова за израду Урбанистичког пројекта

Вашим захтевом заведеним под бројем 003201158 2025 08332 004 001 000 001 од 18.07.2025. године затражили сте претходне услове за заштиту животне средине за потребу израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу комплекса фарме свиња – нуклеус центар на кат.пар.бр. 2602, 2603 и 2604 КО Пачир, општина Бачка Топола, чији је инвеститор „RAVNICA EKONOMIJA“ doo, са седиштем у Бајмоку, улица Зубачиште бр.72а.

Уз захтев приложен је:

- Овлашћење за исхођење претходних услова
- Информацију о локацији
- Подаци о непокретности
- Катастарско-топографски план
- Ситуација
- ИДР у електронском формату - CD

ОПИС ЛОКАЦИЈЕ И ОПШТИ ПОДАЦИ

Локација планираног комплекса је на кат.пар.бр 2602, 2603 и 2604 КО Пачир. На локацију се приступа са кат.парцеле бр. 2603 КО Пачир, која је у власништву инвеститора, преко кат. парцеле бр. 5492 КО Пачир која се води као некатегорисан пут, и која је у јавној својини општине Бачка Топола. Укупна површина парцела 2602, 2603 и 2604 КО Пачир је 800.114,00 m².

Пројектом је планирана изградња комплекса фарме свиња – нуклеус фарма на кат. парцелама бр. 2602, 2603 и 2604 КО Пачир.

ТЕХНИЧКИ ОПИС

Планирани комплекс фарме свиња функционише као целина на три парцеле. Основни објекти комплекса су објекат репродукције и објекти за смештај и узгој животиња. Планиран је узгој свиња у свим животним фазама свиње, што подразумева различите типове објеката који су

тим фазама прилагођени. На фарми се планира матично стадо из ког се производи комплетан капацитет ове фарме, али и производе назимице за друге фарме. На фарми се обезбеђује место за вепрове, осемењавање, назимице, супрасне крмаче, крмаче са прасићима, одгој и тов, што обухвата све узрасне стадијуме животиње.

Поред објеката за смештај животиња, планирају се зграде које треба да омогуће функционисање фарме: повезани ходници међу објектима за смештај животиња, управна зграда, зграде за смештај и потребе различитих инсталација, зграде за утовар и истовар животиња, конфискат, лагуна за осоку, збирне јаме за осоку, објекти мирујућег и колског саобраћаја, колска вага, дезобаријера, оgrade и капије. Сви објекти су планирани на кат.парцели бр. 2602 КО Пачир, осим дезобаријере – кат.парцела бр 2603, и лагуне за осоку са навозном рампом, која је планирана на кат. парцели бр.2604 КО Пачир.

На кат.парцели бр. 2602 КО Пачир евидентирано је 10 објеката у катастру непокретности. На терену објекти не постоје и вршиће се њихово брисање из евиденције. На папцелама 2603 и 2604 нема евидентираних објеката у катастру непокретности што одговара затеченом стању на терену.

Око целог комплекса фарме је планирана пуна ограда, висине 2,0 m. Мимо оgrade остаје приступни пут, трафо, MRS, дезобаријера, вага, објекат за прераду воде, пумпна станица, бунарска кућица за санитарну воду, део конфиската и лагуна. На приступном путу се поставља капија како би се извршила контрола дезинфекције возила и мерења на ваги по потреби. Унутрашњи сектор има две зоне – 1. зона у којој се смешта котларница, сабирне јаме и приступни пут за утовар назимица. У овај сектор се ступа кроз другу капију у бетонској оgrade. У оквиру унутрашњег сектора одвојена је 2. зона, простор у коме се налазе објекти за смештај животиња и управна зграда. Тај простор је одвојен унутрашњом панелном оградом.

За приступ комплексу фарме свиња користиће се постојећи бетонски пут на парцели 2603 КО Пачир који ће се са постојећих сса 3,0m проширити на 4,0m. Унутар 1. зоне планирана је приступна бетонска саобраћајница за шлепере са окретницом, у 2. зони фарме планирана је помоћна саобраћајница од бетона.

На предметном комплексу је потребна изградња нових прикључака: саобраћајни прикључак, прикључак на електродистрибутивну мрежу и гасни прикључак.

Снабдевање комплекса санитарном водом ће се решити из новог бунара капацитета 15l/s, за потребе хидрантске мреже такође ће се бушити нови бунар капацитета 15 l/s.

Фекална канализација управне зgrade, котларнице, дезобаријере, ваге и објекта за прераду воде ће се решити преко водонепропусних септичких јама. Осока из објеката за узгој свиња ће се одводити до планиране лагуне системом цеви.

Планира се нови прикључак на гас и два котла појединачног капацитета 550kW, укупно 1100kW.

На предметном комплексу је планирана изградња нове трафостанице капацитета 400kW. Тип мерења је SN.

Планирани број условних грла на комплексу је 3042.

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

II/2 ОПИС И ОДРЕЂЕЊЕ НАМЕНА ПРОСТОРА (ПОЉОПРИВРЕДНО, ШУМСКО, ВОДНО, ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ)

II/2-4 Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште у обухвату Просторног плана општине Бачка Топола заузима површину од 4 705,28 ha, или 7.89 % површине Општине, чини грађевинско подручје насеља

у површини од 3 799,22 ha и грађевинско подручје изван грађевинских подручја насеља, намењено за становање, радне зоне, комуналне и енергетске објекте и површине намењене саобраћајној и другој инфраструктури у површини од 906,06 ha.

У општини Бачка Топола искоришћеност постојећег грађевинског земљишта није потпуна. У свим насељеним местима још увек постоје резерве грађевинског земљишта у државој и приватној својини за даљу градњу.

При изради шематских приказа уређења насеља и дефинисању њихових грађевинских подручја, смањено је грађевинско подручје насеља, уз стимулisaње урбане обнове и активирање запуштених локалитета.

При дефинисању новог грађевинског земљишта за развој радних активности водило се рачуна да се изврши групација садржаја уз постојеће саобраћајне, комуналне и енергетске капацитете и на пољопривредном земљишту слабије бонитетне класе

II/3 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.

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.

У циљу заштите природних ресурса од загађења, у планском периоду предвиђене су следеће мере:

- формирање заштитног зеленила уз канале, саобраћајнице, у оквиру пољопривредног земљишта, око радних зона, **фарми**, комуналних и других објеката, на око 2% територији општине, ради побољшања микроклиматских услова и повећања укупне шумовитости Општине
- одлагање животињских лешева и ветеринарских конфиската у складу са Законом о ветеринарству,

III ПРОПОЗИЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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.

Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је комунално опремљено за грађење, у складу са важећим планским документом (изграђен приступни пут, електроурежа, обезбеђено снабдевање водом и обезбеђени други посебни услови).

III /4-1.2.1 Опис границе грађевинског подручја насеља Пачир

Опис границе радне зоне изван насељеног места број 2. – К.О. Пачир

Почетна тачка описа радне зоне број 2 је тачка 1 која је уједно и најсевернија тачка радне зоне и налази се на међи кат.пар.бр. 2603 (која је уједно и парцела пута) и 2604 КО

Пачир. Од тачке 1 граница се ломи у правцу југозапада до тачке 2 која се налази међи к.п. бр. 2604 и 2602 КО. Пачир на удаљености од цца 291m од тачке 1. Од тачке 2 граница се ломи у правцу југистока до тачке 3 која се налази на међи к.п. бр. 2604 и 2602 КО. Пачир на удаљености од цца 245m од тачке 2. Од тачке 3 граница се ломи у правцу североистока до тачке 4 која се налази међи к.п. бр. 2604 и 2602 КО. Пачир на удаљености од цца 298 m од тачке 3. Од тачке 4 граница се ломи у правцу северозапада дуж међе парцеле (која је уједно и парцела пута) до тачке 1 која је уједно и почетна тачка описа и налази се на удаљености од цца 247 m од тачке 4.

Укупна површина радне зоне број 2 износи 7,23 ha.

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

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
- 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, канализација 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)

IV/5 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ИЗВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ОБУХВАТА НАСЕЉА

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 сличног), складишни, економски, услужни и објекти

- снадбевања 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 5,0 m,
 - морају бити снадбевени 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 9,0 м.

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

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 изградити урбанистички документ у складу са важећим Законом и правила уређења и грађења.

IV/1-2.1 Правила за изградњу фарми и газдинства – објекти за узгој животиња

Према члану 2. Правилника о ветеринарско-санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића ("Сл. гласник РС", бр. 81/2006):

- фарма 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 (у даљем тексту: животиње),
- газдинство јесте објекат и простор у којем се држе или узгајају животиње,
- условно грло јесте животиња или скуп животиња тежине 500 кг рачунајући највећу тежину производне категорије.

Удаљеност фарми од грађевинског рејона, спортско-рекреативних и других јавних комплекса, као и међусобна удаљеност фарми на којима се узгајају исте, односно различите врсте животиња, мора бити у складу са законима и правилницима који регулишу ову област. Фарме планирати у складу са Правилника о ветеринарско санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића ("Сл. гласник РС", бр. 81/2006).

Ови објекти морају се лоцирати на компактном и добро оцедитом земљишту, по могућству слабије бонитетне класе (V-VIII бонитетне класе). Величину парцеле дефинисати у складу са капацитетом и врстом производње, с тим да се мора обезбедити довољно простран круг фарме, који ће омогућити повезаност свих функционалних делова.

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

Индекс изграђености треба да је максимално 0.60 а индекс заузетости земљишта максимално 40% (са саобраћајницама максимално 70%).

Максимална спратност објеката је П+Пк, односно П за економске и помоћне објекте. Минимална удаљеност економских објеката од границе суседне парцеле је 10,0m. Сви објекти намењени држању и узгоју стоке морају бити пројектовани и грађени према нормативима и стандардима за изградњу ове врсте објеката и конкретне врсте животиња, уз примену санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова. Простор за одлагање и збрињавање стајског ђубрива из објеката мора бити смештен, односно изграђен тако да се спречи загађивање околине, насупрот правцу главних ветрова и мора да буде удаљен минимално 50,0m од објеката за животиње.

Унутрашње саобраћајнице треба градити тако да се обезбеди кружни ток саобраћаја (чисти и прљави путеви). Путеви који се користе за довоз животиња, хране за животиње, чистих простирки и опреме не смеју да се укрштају са путевима који се користе за одвоз стајског ђубрива, отпадних вода и лешева животиња. Повезивање фарме са мрежом јавних саобраћајница обезбедити приступним путем одговарајуће ширине и изграђеним од чврстог материјала.

На уласку у комплекс изградити дезинфекциону баријеру минималне дужине 5,0m и ширине минимално 3,0m. Улаз у фарму мора бити под надзором на којем се обавезно води евиденција о уласку и изласку људи, животиња и возила из круга фарме. Круг фарме мора бити ограђен оградом минималне висине 2,0m, која спречава неконтролисани улазак људи и животиња.

Фарма мора да буде изграђена тако да омогући одговарајуће микроклиматске и зоохигијенске услове зависно од врсте животиња.

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, као и еколошких услова не угрожава стамбене и друге објекте у ближој и даљој околини у складу са законом којим се уређује изградња и реконструкција објеката,
- земљиште мора бити компактно, не сме бити подводно и мора имати добре отоке атмосферских вода,
- локација се мора налазити изван зоне која може бити угрожена поплавом и клизањем терена,
- код изградње објеката сточних фарми мањег капацитета предност имају локације уз локалне и атарске путеве, у близини насеља, како би се могао обезбедити прикључак на постојећу насељску инфраструктуру (пут, електроенергетска мрежа, водоводна мрежа),
- 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, јер ће се тако постићи боље одвођење сувишних вода са уређене површине комплекса,
- фарме морају да испуњавају ветеринарско-санитарне услове утврђене Правилником у погледу изградње, техничких уређаја и опреме за фарме,
- уколико се на локацији граде фарме за интензиван узгој стоке, удаљеност од грађевинског реона, насељеног места или индустријског објекта спортско рекреативних и других јавних комплекса мора бити преко 1000 м.

- објекти се не смеју лоцирати на правцу главних ветрова који дувају према насељеном месту,
- објекти груписани по категоријама животиња представљају посебну производну целину и морају бити удаљени 100-150 м од осталих производних целина, зависно од капацитета фарме,
- повезивање фарме са мрежом јавних путева треба да је прилазним путем са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут на који се прикључује, ширине мин. 5,0 м.
- обавезно је снабдевање фарме довољном количином воде која мора бити бактериолошки и хемијски исправна. Унутар комплекса обезбедити водоводну мрежу.
- објекти на фарми морају имати канализациону мрежу за прихватање и одвођење отпадних вода. Отпадне воде и осока се обавезно морају пречистити пре испуштања у природне реципијенте.
- ђубриште на фарми мора бити удаљено најмање 50 м од објекта за животиње, смештено насупрот правцу главних ветрова, а изграђено тако да се спречава загађивање околине и разношење биолошких отпада.
- обавезно је снабдевање свих објеката на фарми електричном енергијом и другим инсталацијама и енергентима неопходним за несметано коришћење објеката.

Минимална величина парцеле за изградњу појединих фарми је 1.0 ha. Грађење фарме може се одобрити и на парцели мањој од 1.0 ha уколико се у непосредној близини пољопривредног домаћинства налази пољопривредно земљиште власника.

За изградњу нових фарми, као и за потребе повећања капацитета или пренамене објекта у друге садржаје у функцији пољопривредне производње на постојећим фармама, неопходна је израда урбанистичког пројекта. За реконструкцију и доградњу објекта на постојећој фарми услови ће се издавати на основу усмеривајућих правила утврђених Просторним планом.

2. Студија о процени утицаја на животну средину:

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.

Обрађивач:
Милица Фаркаш
дипл.биолог

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:
Сузана Нешић Патаки дипл.прав.

