

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ГРАД СОМБОР  
ГРАДСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ  
Број: 353-3/2017-V  
Дана: 06.02.2017. године  
С о м б о р

Одељење за комуналне послове Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву „АГРО ПЛУС“ д.о.о. Сомбор, улица Верљка Мићуновића 16, у предмету издавања информације о локацији, а на основу члана 53. и члана 215. став 5 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл.гласник РС", број 3/2010), Одлуке о доношењу Просторног плана Града Сомбора („Сл.лист Града Сомбора“, број 5/2014) и члана 12. и 21. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016), издаје:

### **ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**

**за изградњу биогасног постројења за производњу електричне енергије из обновљивих извора на катастарској парцели број 12647 К.О. Сомбор-2**

**I. Плански документ:** Плански основ за издавање информације о локацији је Просторни план Града Сомбора („Сл.лист Града Сомбора“, број 5/2014).

**II. Локација и намена:** По Просторном плану Града Сомбора предметна парцела број 12647 К.О. Сомбор-2 површине 174350м<sup>2</sup> која се налази у К.О. Сомбор II, западно од насеља Светозар Милетић, припада **локацији број 13** која се води као **пољопривредна економија**. Пољопривредна економија, је дефинисана овим Планом као грађевинско земљиште ван грађевинских подручја насеља. Локација се односи на постојеће изграђено земљиште (економије, фарме и сл. садржаје). Реконструкцију објеката, доградњу или изградњу нових објеката у оквиру постојећих економија вршити према условима датим Планом према правилима грађења за објекте у функцији примарне пољопривредне производње.

**III. Регулациона линија:** Постојећа регулациона линија (РЛ) је на североисточној страни предметне парцеле број 12647 К.О. Сомбор-2, према јавној површини некатегорисаном путу, парцели број 28206 К.О. Сомбор-2.

**IV. Правила грађења на пољопривредном земљишту:**

#### **ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ГРАДА СОМБОРА**

Пољопривредно земљиште се користи за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту, Просторним планом и урбанистичким плановима, као и Основама заштите, коришћења и уређења пољопривредног земљишта.

На пољопривредном земљишту се, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу Закона о пољопривредном земљишту, могу градити:

- објекти за пољопривредно домаћинство – салаши, са могућим пратећим садржајима из области туризма, угоститељства и трговине (етно куће, занати и стари занати, дегустација и продаја производа, смештајни капацитети);
- воћарско-виноградарски објекти, са пратећим садржајима из области трговине туризма и угоститељства (вински подруми, винарије, објекти за продају и дегустацију производа, ресторани, мотели, етно куће и сл.);
- објекти у функцији **примарне пољопривредне производње** као самостални објекти или у саставу пољопривредних домаћинстава (фарме за узгој стоке, стакленици и пластеници, објекти за гајење печурки, пужева, рибњаци са пратећим садржајима и др.);

- објекти у функцији пољопривреде: објекти за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала (хладњаче, магацини, силоси са сушарама и слично); објекти за смештај пољопривредне механизације; помоћни објекти у функцији пољопривреде (гараже, кошеви, амбари, оставе, надстрешнице и слично); **пратећи објекти у функцији пољопривреде** (ваге, призме и сл.)
- објекти за експлоатацију минералних сировина (глине, шљунка, песка, тресета, и др.), односно извођење радова на одлагању јаловине, пепела, шљаке и других опасних и штетних материја на обрадивом пољопривредном земљишту на одређено време по претходно прибављеној сагласности Министарства и приложеном доказу о плаћеној накнади за промену намене обрадивог пољопривредног земљишта коју је решењем утврдила општинска, односно градска управа;
- комунални и инфраструктурни објекти (линијски инфраструктурни системи, трафо станице, мерно регулационе станице, црпне станице, антене, противградне станице и сл.);
- изградњу објеката који служе за одбрану од поплава, хидротехничку мелиорацију (одводњавање и наводњавање земљишта);
- изградњу акумулација;
- регулација мреже канала у функцији уређења пољопривредног земљишта;
- подизању расадника за производњу репродуктивног материјала;
- изградња објеката/комплекса за кориштење обновљивих извора енергије (ветроелектране – ветропаркови, објеката за производњу биогорива, објекти и постројења за коришћење соларне енергије, као и других објеката за производњу енергије коришћењем обновљивих и алтернативних извора) у складу са правилима, стандардима и нормативима за ову врсту објеката и уз сагласност Министарства надлежног за послове пољопривреде и Министарства надлежног за енергетику, уз обезбеђивање услова заштите животне средине;
- у другим случајевима ако је утврђен општи интерес на основу закона, уз плаћање накнаде за промену намене.
- Овим Просторним планом задржавају се сви изграђени објекти на пољопривредном земљишту и дозвољава се њихова реконструкција и доградња у складу са правилима датим овим планом.

Обрадиво пољопривредно земљиште не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од пола хектара. Обрадиво пољопривредно земљиште уређено комасацијом не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од једног хектара.

#### **Минимална комунална опремљеност парцеле**

Парцела мора бити комунално опремљена, тј. мора имати излаз на оформљену јавну површину, санитарну воду из водовода или сопственог бунара, водонепропусну септичку јаму, прикључак на електричну мрежу или сопствени електрични агрегат (могуће је коришћење и обновљивих извора енергије), уређен простор за одлагање отпада и сл. Простор за паркирање се обезбеђује на сопственој парцели. За сва прикључења на комуналну инфраструктуру неопходно је прибавити услове и сагласности надлежних предузећа.

#### **2.1.3. Објекти у функцији примарне пољопривредне производње**

##### **Рибњаци са пратећим објектима**

За подизање рибњака на обрадивом пољопривредном земљишту потребна је сагласност надлежног Министарства за пољопривреду уз основне техничке услове. Изградња рибњака са пратећим објектима се може дозволити на терену који својим хидротехничким карактеристикама може задовољити овакву врсту објеката, односно након претходних анализа расположивих количина и квалитета воде која ће се користити за пуњење рибњака.

Изградња рибњака са пратећим објеката је могућа искључиво на парцелама које су удаљене од границе грађевинског реона насеља најмање 1 km (мерено најкраћим путем по јавној површини) уз поштовање следећих услова:

- Рибњак мора да располаже уређајима за упуштање и испуштање воде, уређајима за регулисање нивоа воде, као и уређајима који спречавају пролаз риба, рибље млађи и икре у или из рибњака.
- Рибњаци имају првенствено робно-производну функцију, у њиховом оквиру дозвољена је изградња једне стамбене јединице (максималне бруто површине до 50.0 m<sup>2</sup>). Приликом фазне изградње, првенствено се мора изградити објект рибњака. Уколико је планирана стамбена изградња, обавезна је подела на стамбени и економски део парцеле. Максимална површина стамбеног дела парцеле 300 m<sup>2</sup>.
- Максимална спратност објекта је П+Пк са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају.



- Дозвољена је изградња помоћних објеката: складишта, магацина, остава, санитарног чвора и сл.
  - Минимална удаљеност објеката од суседне парцеле је: 1.0 m од бочне међе уз коју се гради објекат, односно 4.0 m од наспрамне бочне међе, односно објекти се могу градити и на удаљености од 1.0 m од обе бочне границе парцеле уколико је у средини парцеле обезбеђен пролаз минималне ширине 4.0 m.
  - Минимална ширина колског прикључка је 4.5m.
  - Границе рибњака морају бити обележене видљивим ознакама. Уколико је могуће рибњак треба да буде ограђен. Ограде морају бити транспарентне, с тим да укупна висина ограде не сме прећи висину од 2.0 m. Ограда и стубови ограде се постављају на парцели на којој се гради објекат. Ограда мора бити одмакнута од границе суседне парцеле на којој се узгајају ратарске културе најмање 0.7 m. Удаљеност ограде према суседним границама парцеле може бити и мања уз сагласност власника суседне парцеле.
  - Рибњак мора бити заштићен од високих вода.
  - За уклањање смећа и штетних отпадака из рибњака мора постојати уређено место или изграђен технички уређај, који онемогућава загађење рибњака и његове околине.
  - Изградња рибњака искључиво се може вршити уз даљу урбанистичку разраду Урбанистичким пројектом.
- Фарме (стаје за гајење стоке)**
- Фарма је објекат или више објеката у којима 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 кунџа.
- Фарме се могу градити на пољопривредном земљишту, по могућству, ниже бонитетне класе које је компактно и има добре отоке атмосферских вода. Локација ће зависити и од величине фарме и могућег негативног утицаја на животну средину, као и угрожавања стамбених и других објеката. Удаљеност фарме у односу на грађевинско подручје насеља, спортско-рекреативне и друге јавне објекте мора бити у складу са законима и правилницима из ове области.
- Изградња фарми је могућа искључиво на парцелама које су удаљене од границе грађевинског реона насеља најмање 1 km (мерено најкраћим путем по јавној површини) уз поштовање следећих услова:
- 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 са водонепропусном септичком јамом.
  - Обавезно је снабдевање свих објеката на фарми електричном енергијом и другим инсталацијама и енергентима неопходним за несметано коришћење објеката.
  - 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.
  - Колски прилаз парцели је минималне ширине 4.5 m. Прилазни путеви и путеви у кругу фарме морају да буду изграђени од чврстог материјала или морају да имају подлогу од шљунка. Испред сваког објекта на фарми мора бити бетонирана или асфалтирана површина за лакше кретање возила.
  - 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. Унутрашње саобраћајнице треба градити тако да се обезбеди кружни ток саобраћаја (чисти и прљави путеви).
  - У оквиру фарме треба формирати два одвојена блока - технички и изоловани производни. Технички блок подразумева изградњу објеката за администрацију, 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 уништавање или одлагање уинутих 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.
  - Минимална величина парцеле за изградњу 1.0 ha.
  - Краћа страна парцеле за овакву врсту изградње мора имати ширину најмање 20.0 m.



- Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле је 40%, а минималне површине под зеленилом су 30% од укупна површина парцела.
- Максимална спратност објеката је П+Пк.
- Објекти унутар парцеле могу да се граде у низу, тј. на међусобном размаку од 0.0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови или у прекинутом низу уз услов да међусобни размак тада не може бити мањи од 5.0 m.
- Минимална удаљеност објеката од суседне парцеле је: 1.0 m од бочне међе уз коју се гради објекат, односно 4.5 m од наспрамне бочне међе, односно објекти се могу градити и на одаљености од 1.0 m од обе бочне границе парцеле уколико је у средини парцеле обезбеђен пролаз минималне ширине 4.5 m.
- Уколико на суседној парцели постоји изграђени објекат који служи за боравак људи, удаљеност објекта за узгој стоке мора бити минимално 20.0 m.
- Минимална удаљеност објеката за узгој животиња од граница суседних парцела је 5m.
- Простор за одлагање и збрињавање стајског ђубрива из објекта мора бити смештен, односно изграђен тако да се спречи загађивање околине и ширење узрочника заразних болести животиња и људи, насупрот правцу главних ветрова и мора да буде удаљен најмање 50 m од објекта за животиње.
- У комплексу фарме дозвољава се изградња објекта за смештај и боравак запослених радника, максималне површине 50 m<sup>2</sup>.
- За изградњу нових фарми, као и за потребе повећања капацитета или пренамене објеката у друге садржаје у функцији пољопривредне производње на постојећим фармама, неопходна је израда урбанистичког пројекта уз израду технолошког пројекта. За реконструкцију и доградњу објеката на постојећој фарми услови ће се издавати на основу Просторног плана.

#### **Услови за ограђивање парцеле**

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 2.0 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капија која се поставља у склопу ограде, мора бити са отварањем у сопственој парцели. Ограда према суседној парцели на којој се узгаја ратарска култура мора бити одмакнута од границе парцеле мин. 0.7 m и по правилу треба да је транспарентна. Удаљеност ограде према суседним границама парцеле може бити и мања уз сагласност власника суседне парцеле. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле-одвајање стамбеног и економског дела парцела, под условом да висина ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

#### **Стакленици и пластеници**

Стакленици и пластеници су надкривени простори на пољопривредном земљишту у оквиру којих се узгаја воће, поврће, цвеће и сл. Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости. Удаљеност оваквих објеката од међних линија је минимално 1.0 m. Колски прилаз је минималне ширине 3.5 m.

Уз изградњу стакленика и пластеника дозвољена је изградња:

- хидрофорске кућице максималне површине 3x3 m.
- копаних и бушених бунара са пратећим инсталацијама максималних димензија 1.5x1.5 m.
- водонепропусне септичке јаме (удаљене 3.0m од објекта стакленика и граница парцеле), ограде и сл.
- оставе за смештај алата и опреме, максималне спратности П+0, максималне површине до 15 m<sup>2</sup>

#### **Објекти за гајење печурака и пужева**

Изградња ових комплекса и објеката је усмерена на мање квалитетном земљишту а у складу са нормама и правилницима који регулишу ову област. Максимална спратност објеката је П+0, са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају. За потребе узгоја печурака дозвољена је изградња објекта до максималне заузетости парцеле 50%.

Уз изградњу објеката за гајење печурака и пужева дозвољена је изградња:

- хидрофорске кућице максималне површине 3x3 m.
- копаних и бушених бунара са пратећим инсталацијама максималних димензија 1.5x1.5 m.
- водонепропусне септичке јаме (удаљене 3.0 m од објекта за гајење печурака или пужева и граница парцеле), ограде и сл.
- оставе за смештај алата и опреме, максималне спратности П+0, максимална површина 25 m<sup>2</sup>

- парцеле се могу оградавати транспарентном оградом висине максимално 2.0 m. Колски прикључак је минималне ширине 3.5 m.

**Напомена:** Обавеза израде урбанистичког пројекта утврђује се на грађевинском земљишту изван грађевинског подручја насеља за сложеније садржаје за које је дефинисана регулација у односу на површине јавне намене као и за сложеније комплексе на осталим врстама земљишта (водно, шумско, пољопривредно) за садржаје чија је реализација могућа у складу са наменом и правилима утврђеним Планом и Законом о водама, Законом о шумама и Законом о пољопривреди као што су:

- за грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насељеног места, за сложеније садржаје за које је дефинисана регулација у односу на површине јавне намене и није потребно утврђивање јавног интереса;
- за изградњу пољопривредног домаћинства-салаша са појачаном пољопривредном производњом који у себи садржи мини фарму, млекару, кланицу и сл. и туристичко-угоститељски тип салаша;
- за изградњу воћарско-виноградарског комплекса;
- за изградњу рибњака (уколико је формирана парцела);
- за изградњу, реконструкцију и/или доградњу постројења и објеката за које је Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину – утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја на животну средину;
- **за објекте за производњу биогорива и др.**
- за изградњу објеката на шумском и водном земљишту у складу са Законом о водама, Законом о шумама и овим Планом;
- за емисиону станицу;
- за прихватилиште за смештај животиња;
- за пречистаче отпадних вода и црпне станице (по потреби израда плана детаљне регулације);

**V. Услови прикључења на инфраструктуру:** Прикључење објекта на објекте инфраструктуре пројектовати и изводити у складу са законским прописима који регулишу ову материју и условима за пројектовање добијених од надлежних јавних предузећа.

На основу ове информације о локацији не може се приступити грађењу објекта на предметној парцели. За грађење објекта потребно је исходovati грађевинску дозволу у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи.

Градска административна такса прописно је наплаћена у износу од 4.100,00 динара у складу са тарифним бројем 11. Одлуке о Градским административним таксама („Сл.лист Града Сомбора“, број 22/2016).

**ДОСТАВИТИ :**

1. Подносиоцу захтева,
2. Архива



# НАЧЕЛНИК,

Михаил Петровић, дипл.инж.грађ.