



D.O.O. PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE
BAČKA TOPOLA, MARŠALA TITA BR. 92
Tel: 024/715-980, e-mail: arhitop.doo@gmail.com
PJ – SUBOTICA, ŽARKA ZRENJANINA 1
Tel: 024/520-057, e-mail: arhitopsu.doo@gmail.com

1.1. NASLOVNA STRANA

Investitori:	„PÖTTKER NEKRETNINE“ doo Bačka Topola, Edvarda Kardelja bb MB: 21984574, PIB: 114185184
Objekat:	IZGRADNJA OBJEKTA DRUGIH DELATNOSTI - MAGACIN, Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad
Vrsta tehničke dokumentacije:	URBANISTIČKI PROJEKAT - NACRT Urbanističko-arhitektonska razrada lokacije
Pečat i potpis:	Preduzeće: Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge Bačka Topola, ulica Maršala Tita broj 92 SAIDA ĆATIPOVIĆ direktor
Pečat i potpis:	Odgovorni urbanista: SAIDA ĆATIPOVIĆ dipl.ing.arh. 200 1253 11 Saradnici: MAJOR TIBOR dipl.ing.građ. DR MILENA GRBIĆ dipl.inž.arh.
Broj projekta:	E-27/24 – UP
Mesto i datum:	Bačka Topola, septembar 2024. godine

SADRŽAJ:

KNJIGA 1

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. Rešenje agencije za privredne registre
- 1.2. Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste
- 1.3. Kopija licence odgovornog urbaniste
- 1.4. Potvrda o važnosti licence
- 1.5. Izjava odgovornog urbaniste

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- 2.1. Pravni i planski osnov za izradu Urbanističkog projekta
- 2.2. Obuhvat Urbanističkog projekta
- 2.3. Uslovi izgradnje
- 2.4. Numerički pokazatelji
- 2.5. Način uređenja slobodnih zelenih površina
- 2.6. Način priključenja na infrastrukturu
- 2.7. Inženjersko geološki uslovi
- 2.8. Mere zaštite i unapređenja životne sredine
- 2.9. Mere zaštite od požara
- 2.10. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
- 2.11. Tehnički opis objekata
- 2.12. Faznost gradnje
- 2.13. Uslovi za sprovođenje Urbanističkog projekta

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- | | | |
|------|---|-------|
| 3.1. | Položaj lokacije sa izvodom iz PLANA GENERALNE REGULACIJE
NASELJA BAČKA TOPOLA – Namena prostora | |
| 3.2. | Situacija postojećeg stanja | 1:500 |
| 3.3. | Urbanističko rešenje sa elementima regulacije i
nivelacije | 1:500 |
| 3.4. | Prikaz saobraćaja i komunalne infrastrukture sa
priključcima na spoljnu mrežu | 1:500 |

KNJIGA 2

1. IDEJNO REŠENJE ARHITEKTONSKOG PROJEKTA

4. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

4.1. Podaci katastra nepokretnosti, izdati od strane Republičkog geodetskog zavoda, Geodetsko-katastarskog informacionog sistema dana 23.09.2024. godine za kat. parcelu br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad.

4.2. Kopija plana parcele broj 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad izdato od strane Republičkog geodetskog zavoda, Služba za katastar nepokretnosti Bačka Topola pod brojem 953-082-34414/2024 dana 23.08.2024. godine.

4.3. Topografski plan parcele broj 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad izrađen od strane Geodetskog biroa "GEOGON" Subotica dana 16.08.2024. godine.

4.4. Uslovi izdati od strane „Elektrodistribucija Srbije“ d.o.o. Beograd pod brojem 2541200-D.07.09.-510683-24 od dana 25.11.2024. godine.

4.5. Uslovi izdati od strane JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, URBANISTIČKO PLANIRANJE I UREĐENJE BAČKA TOPOLA pod brojem UU-1729/24 od oktobra 2024. godine.

4.6. Uslovi izdati od strane JP „KOMGRAD“ Bačka Topola pod brojem 1161-2024 od dana 30.09.2024. godine.

4.7. Uslovi izdati od strane „SAT TRAKT“ D.O.O. Bačka Topola pod brojem S-98-24 od dana 30.09.2024. godine.


4.8. Uslovi izdati od strane MINISTARSTVA UNUTRAŠNJIH POSLOVA, Sektor za vanredne situacije, Odeljenja za vanredne situacije u Subotici, Odsek za preventivnu zaštitu od požara i eksplozija, pod 07.30.1 brojem 217-28-1590/24-1 dana 15.10.2024. godine.



4.9. Uslovi izdati od strane OPŠTINSKE UPRAVE OPŠTINE BAČKA TOPOLA pod brojem 350-55/2024-I od dana 09.10.2024. godine.

4.10. Rešenje o uslovima izdati od strane POKRAJINSKOG ZAVODA ZA ZAŠTITU PRIRODE, Novi Sad pod 03 brojem 03020-3172/4 dana 01.11.2024. godine.

4.11. Rešenje o uslovima izdati od strane MEĐUOPŠTINSKOG ZAVODA ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE, Subotica pod br. 850-2/48 dana 25.10.2024. godine

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

 <p>ARHITOP d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</p>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

 8000050782118	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	20098074
----------------------------	----------

СТАТУС

Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво
----------------------------	---------------------------

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу
--------------	-------------------------------------

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE ARHITOP DOO BAČKA TOPOLA
Скраћено пословно име	ARHITOP DOO BAČKA TOPOLA

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА


Адреса седишта	
Општина	Бачка Топола
Место	Бачка Топола
Улица	Маршала Тита
Број и слово	92
Спрат, број стана и слово	/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања	
Датум оснивања	24. октобар 2005
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	104123909
Подаци од значаја за правни промет	

Дана 29.01.2018. године у 13:02:04 часова

Страна 1 од 3

 ARHITOP d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

Текући рачуни	
265-2410310004340-73 205-0000000170831-46 160-0000000927525-43 840-0000025296763-20 160-0000000426854-11	
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута
	Датум важећег оснивачког акта


Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1. Име	Саида Презиме Ћатиповић
ЈМБГ	1901965825062
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом


Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	Саида Ћатиповић
ЈМБГ	1901965825062
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 500,00 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 21.286,45 RSD	24. октобар 2005
износ(%)	
Сувласништво удела од	100,00000


Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум

Дана 29.01.2018. године у 13:02:04 часова

Страна 2 од 3

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge</small> <small>BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

Уписан: 500,00 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 286,45 RSD	24. октобар 2005
Осигурање	
1. Назив	ARHITOP DOO BAČKA TOPOLA - OGRANAK ARHITOP POSLOVNICA SUBOTICA
Шифра делатности	7112
Назив делатности	Инжењерске делатности и техничко саветовање
Адреса	
Општина	Суботица
Место	Суботица
Улица	Браће Југовић
Број и слово	9
Спрат, број стана и слово	/ /
Заступници	
Физичка лица	
1. Име	Саида Презиме Ћатиновић
ЈМБГ	1901965825062
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом
Регистратор Милadin Милов 	
ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци о оснивању	
Датум оснивања	24. октобар 2005
Број грађана	Неограничено
Број грађана привредног субјекта	Неограничено
Предметна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Наредна Идентификациона Број (НИБ)	10123456
Почетак од значаја за привредни промет	
Дана 29.01.2018. године у 13:02:04 часова Страна 3 од 3	

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

Broj: E-27/24-UP
Datum: Septembar 2024. godine

Na osnovu člana 38. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09- ispravka, 64/10 - odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr.zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/2019), izdaje se Rešenje za određivanje odgovornog urbaniste :

ODGOVORNI URBANISTA


za izradu URBANISTIČKOG PROJEKTA urbanističko – arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin na katastarskoj parceli broj 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad u Bačkoj Topoli određuje se :

SAIDA ĆATIPOVIĆ dipl.ing.arh.
broj licence 200 1253 11


Investitor: **POTTKER NEKRETNINE d.o.o., Edvarda Kardelja bb, Bačka Topola**
PIB: 114185184
MB: 21984574

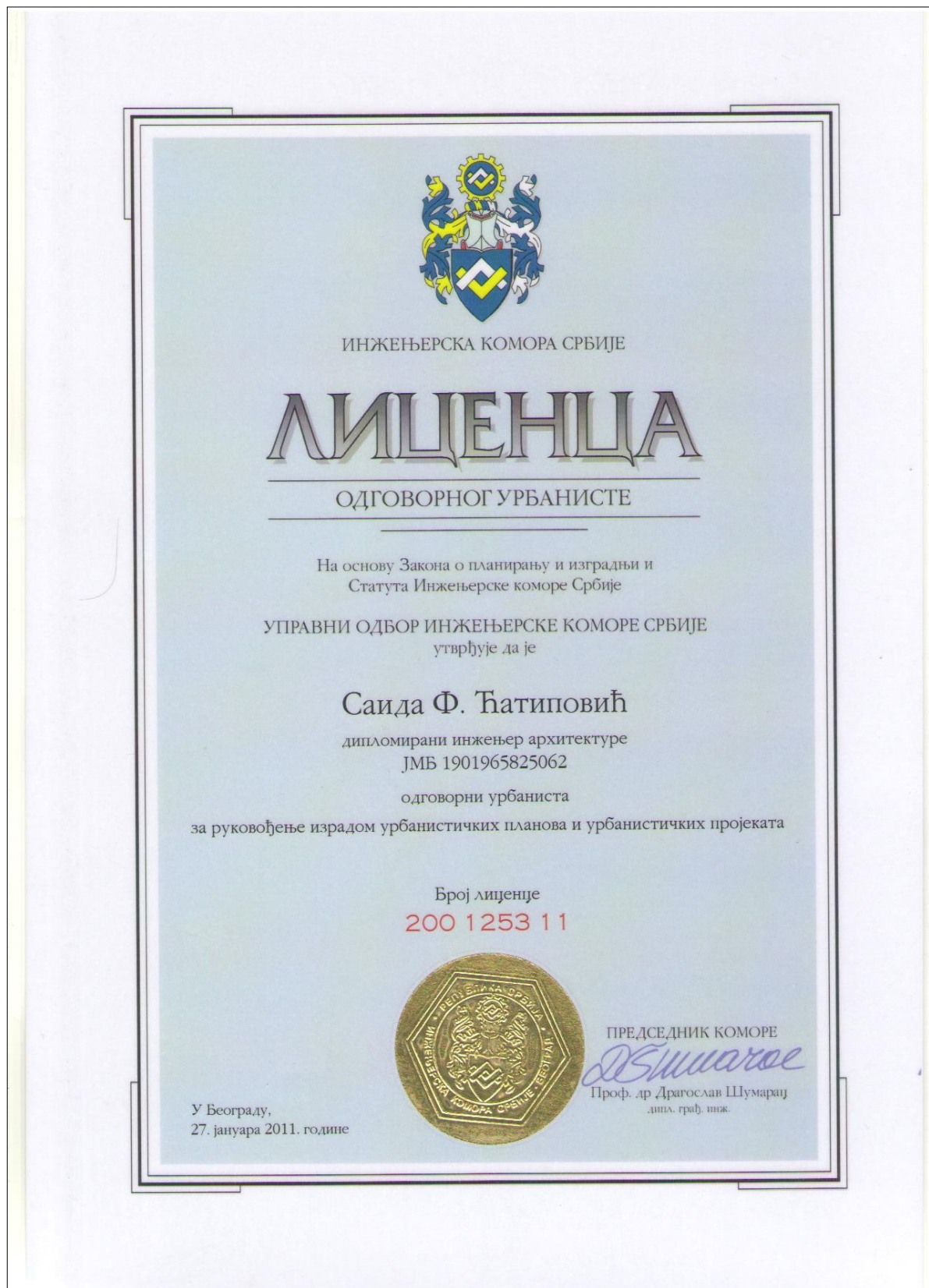
Bačka Topola, Septembar 2024. godine.


Direktor :




Saida Ćatipović

 ARHITOP d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine



 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

Број: 02-12/2024-24268
Београд, 11.10.2024. године

На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе, Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Саида Ф. Ћатиновић, дипл. инж. арх.
лиценца број
200 1253 11


**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 27.11.2025. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge</small> <small>BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Broj: E-27/24-UP
 Datum: Septembar 2024. godine

Odgovorni urbanista koji je Rešenjem imenovan za odgovornog urbanistu na izradi Urbanističkog projekta za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin, na katastarskoj parceli broj 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad u Bačkoj Topoli za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije je:

SAIDA ĆATIPOVIĆ dipl.ing.arh.
broj licence 200 1253 11

IZJAVLJUJEM


da je urbanistički projekat urađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji Republike Srbije („Službeni glasnik RS“ br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/2013-odluka US, 50/13-odluka US, 98/2013 US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/19) i u skladu sa važećim planskim dokumentom – Planom generalne regulacije naselja Bačka Topola („Službeni list opštine Bačka Topola“, broj 1.1/2024).

Odgovorni urbanista: Saida Ćatipović, dipl. ing. arh.


Broj licence: 200 1253 11

Lični pečat: Potpis:

Bačka Topola, Septembar 2024. godine.

 <p>ARHITOP d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</p>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

2.1. Pravni i planski osnov za izradu Urbanističkog projekta

Na osnovu zahteva i programa Investitora "POTTKER NEKRETNINE" d.o.o. Bačka Topola, Edvarda Kardelja, a u svrhu urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin, na kat. parc. broj 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad izrađen je Urbanistički projekat.

2.1.1. Pravni osnov

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta je :

- član 60., 61., 62. i 63. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09- ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021 i 62/2023),
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", broj 32/19).

2.1.2. Planski osnov

U skladu sa Planom generalne regulacije naselja Bačka Topola („Službeni list opštine Bačka Topola“ broj 1.1/2024)- u daljem tekstu PGR, predmetna parcela se prema nameni koristi kao neizgrađeno građevinsko zemljište i utvrđena je obaveza izrade urbanističkog projekta u cilju **arhitektonsko-urbanističke razrade**.


Predmetni Urbanistički projekat će biti osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin.

2.2. Obuhvat Urbanističkog projekta

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom čine kat. parcela broj 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad u Bačkoj Topoli, koja je upisana u list nepokretnosti broj 9265 K.O. Bačka Topola-grad kao i deo javnih površina vezanih za saobraćajne priključke (put pod parcelnim brojem 7516/4 K.O. Bačka Topola-grad) i priključke instalacija.

Urbanističko-arhitektonska razrada lokacije se odnosi na deo kat. parcele 6123/13 u površini od 3.897,21 m², dok je ukupna površina predmetne parcele 16.580,00 m². Predmetna parcela je pretežno pravougaonog oblika, i po svom prostornom položaju nalazi se u građevinskom području naselja Bačka Topola, koja je PGR-om definisana kao građevinsko zemljište.

Predmetna parcela broj 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad sa zapadne strane se graniči sa parcelom br. 6118/5, sa istočne strane sa putem broj 6131/2 K.O. Bačka Topola-grad, sa severne strane sa parcelom broj 7516/4 K.O. Bačka Topola-grad, a sa južne strane sa parcelom broj 6123/14 K.O. Bačka Topola-grad.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

Spisak međnih tačaka granice obuhvata Urbanističkog projekta za koju se daje urbanističko – arhitektonsko rešenje:

SPISAK KOORDINATA MEĐNIH TAČAKA PARCELA 6123/13 K.O. BAČKA TOPOLA-GRAD		
Br. međne tačke	X	Y
38-06-16	7396261.06	5075122.19
38-06-56	7396261.17	5075116.82
38-06-76	7396273.62	5075211.38
38-06-239	7396147.69	5075193.48
38-06-240	7396156.92	5075194.79
38-06-241	7396175.44	5075197.42
38-06-242	7396184.92	5075198.77
38-06-243	7396202.88	5075201.32
38-06-244	7396229.84	5075205.16
38-06-245	7396248.11	5075207.75
101-10-9	7396170.67	5075038.97
101-10-10	7396262.35	5075053.96

2.3. Uslovi izgradnje

2.3.1. Uslovi lokacije

U klimatskom pogledu područje grada Bačka Topola ima umereno kontinentalnu klimu koju čine oštre zime i topla leta sa relativno nestabilnim padavinama. S obzirom na takve klimatske uslove Pravilnik o energetske efikasnosti uvrstio je područje Bačka Topola u „zonu B,, kao mesto za koje je spoljna projektna temperatura (period grejanja) niža od – 15 C°. Velik snežni pokrivač i izraziti stalni vetrovi nisu karakteristični za ovo područje ali se povremeno pojavljuju i pri tom mogu biti izraziti.

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju – Plan generalne regulacije naselja Bačka Topola („Sl. list opštine Bačka Topola“, br. 1.1/2024), utvrđeno je da se navedena parcela nalazi u okviru bloka 63, u okviru radne zone i radnih kompleksa, gde se na osnovu urbanističkih parametara, mogu graditi predmetni objekti.


Minimalna veličina parcele za izgradnju u radnoj zoni je 1000 m2, a maksimalna veličina nije uslovljena.

Predmetna parcela je ukupne površine 16.580,00 m2.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti je 60%, minimalni procenat zelenih površina je 30%.

2.3.2. Namena objekata

Uređenjem prostora prema urbanističko-arhitektonskom rešenju ovog projekta je predviđena izgradnja objekta drugih delatnosti-magacin sa svim pratećim sadržajima, kolskim prilazima, saobraćajnim i manipulativnim površinama, zelenim površinama i pratećom mrežom infrastrukture, prema važećim tehničkim propisima i standardima, a sve u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima iz PGR-a i sa uslovima izdatih od strane imaoca javnih ovlašćenja.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

Projektom je planirana izgradnja na kat. parc. broj 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad, i to sledećih objekata:

- Industrijski objekat, spratnosti P+1.

2.3.3. Parterno i saobraćajno uređenje parcele

Predmetna parcela ima mogućnost kolskog i pešačkog pristupa na postojeći nekategorisani put, pod parcelom broj 7516/4 K.O. Bačka Topola-grad.

Priključak i prilazni put na javnu saobraćajnicu planiran je u skladu sa ZAKONOM O PUTEVIMA ("Sl. glasnik RS" br. 41/2018 i 95/2018-dr. zakon), uslovima za priključak na javnu saobraćajnicu izdatim od strane JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, URBANISTIČKO PLANIRANJE I UREĐENJE BAČKA TOPOLA pod brojem UU-1729/24 od oktobra 2024. godine, na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/10-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19 – dr.zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i na osnovu Plana generalne regulacije naselja Bačka Topola („Sl. list opštine Bačka Topola“, br. 1.1/2024).

Pristup na površinu javne namene, za potrebe saobraćajnog priključka kompleksa, moguće je izvesti sa severne strane kompleksa i to prema kat. parceli br. 7516/4 K.O. Bačka Topola-grad. Dalji saobraćaj prema putu višeg reda, moguće je ostvariti preko kat. parc. br. 6109/3 i 6105/4 K.O. Bačka Topola-grad. Sve ove parcele predstavljaju površinu javne namene, odnosno ulice u naseljenom mestu. Priključak se može koristiti za kolski i pešački saobraćaj.

Postojeće instalacije u zoni priključaka po potrebi dodatno zaštititi prema pribavljenim uslovima imaoca javnih ovlašćenja.

Pristup na parcelu

Način saobraćajnog povezivanja parcele sa okruženjem, predviđa se preko dva priključka, odnosno, dve pristupne saobraćajnice širine 5,06 m i 5,78 m, koje povezuju predmetnu parcelu sa ulicom pod k.p. 7516/4 K.O. Bačka Topola-grad.

Saobraćajno rešenje priključka mora biti u svemu u skladu sa rešenjem iz urbanističkog projekta.

Prostorni položaj interne saobraćajnice prikazan je na grafičkom prilogu broj 3.3.


Interna kolska saobraćajnica

U okviru kompleksa su predviđene dve nezavisne interne saobraćajnice i to, jedna sa zapadne strane objekta namenjena teretnim vozilima do maksimalne dužine 12 m, a druga sa istočne strane namenjena putničkim vozilima. Saobraćajnice su planirane sa poprečnim padom od oko 0.5-1% prema slivnicima orijentisanim uz samu njihovu bankinu.

Zapadna interna saobraćajnica, predviđena za teretni saobraćaj, planirana je duž objekta i služi za skladištenje repromaterijala i gotovih proizvoda. Istočna interna saobraćajnica, namenjena putničkim vozilima je dvosmerna, te služi zaposlenima i poslovnim saradnicima za pristup do parking mesta.

Svaka od saobraćajnica neophodno je da u svom sastavu ima:

- jednosmeran poprečni pad od 1 %, odvodnjavanje prilagoditi uslovima terena,
- uzdužni pad bliže definisati kroz projekat saobraćajnice i spoljnog uređenja,

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

- ukoliko su uz kolovoz postavljeni ivičnjaci, moguće je u ukupnoj širini prilaza sa lepezama upustiti ivičnjake,
 - minimalna širina priključka i prilaznog puta obezbeđuje nesmetan ulazak i izlazak merodavnog vozila, sa radiusima kojima će se obezbediti bezbedno kretanje vozila koja će imati pristup kompleksu,
 - prihvatanje i odvodnjavanje površinskih voda sa internih saobraćajnica - platoa i saobraćajnog priključka,
 - niveleta priključka i prilaznog puta je usklađena sa niveletom kolovoza na koji se priključuje,
 - udaljenost ivice uličnog kolovoza od granice parcele, dovoljna je za nesmetano skretanje vozila koja pristupaju kompleksu.
- Tehničko regulisanje saobraćaja kroz kompleks rešiće se u sklopu projekta za građevinsku dozvolu.

Mirujući saobraćaj

Parkiranje se predviđa na sopstvenoj parceli, za potrebe putničkih automobile, i to 4 parking mesta severno od objekta, i 12 parking mesta sa istočne strane parcele, sveukupno 16 parking mesta, od kojih je jedno parking mesto za osobe sa invaliditetom. Dimenzije parking mesta su 2,5 x 5,0 m, dok za parking mesto za osobe sa invaliditetom je 3,7 x 5,0 m.

Obračun parking mesta je u skladu sa članom 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju, prema kojem za poslovne objekte se računa jedno parking mesto za 70 m² korisnog prostora (u ovom slučaju 335,79 m² / 70 = 5 PM), a za magacinski i industrijski deo objekta se računa jedno parking mesto na 200 m² korisnog prostora (u ovom slučaju 755,43 m² / 200 = 4 PM). Što bi bilo sveukupno 9 parking mesta, a na predmetnom kompleksu se predviđa ukupno 16 parking mesta.

2.3.4. Ograđivanje parcele


Oko kompleksa je predviđena transparentna ograda visine 1,50 m sa armirano-betonskom parapetnom gredom, čeličnim stubovima i ispunom od 3D čelične mreže. Za pešački ulaz je planirana mala kapija širine 1,20 m u okviru klizne kapije, a za kolski i teretni ulaz klizne kapije širine 5,06 i 5,15 m, sve u skladu sa zadatim parametrima iz Plana generalne regulacije naselja Bačka Topola.

2.3.5. Regulaciono i nivelaciono rešenje

Postojeća regulaciona linija je definisana postojećim međnim tačkama kao i analitičkim elementima prikazanim u grafičkom prilogu broj 3.3. - Urbanističko rešenje sa elementima regulacije i nivelacije. Isti prilog prikazuje i tačan položaj planiranog objekta, kao i njegov maksimalni horizontalni gabarit.

Regulaciona linija kat. parcele broj 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad, tj. budućeg skladišnog kompleksa, poklapa se sa severnom međnom linijom prema površini javne namene – ulicom u naseljenom mestu (kat. parc. br. 7516/4 K.O. Bačka Topola-grad), regulaciona linija sa istočne strane parcele se takođe poklapa sa međnom linijom prema površini javne namene (kat. parc. 6131/2 K.O. Bačka Topola-grad).

Građevinska linija je uvučena u odnosu na regulacionu liniju puta na kat. parceli broj 7516/4 K.O.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge</small> <small>BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

Bačka Topola-grad 20,49 m, dok je građevinska linija uvučena 10,00 m u odnosu na regulacionu liniju sa istočne strane parcele prema kat. parceli br. 6131/2 K.O. Bačka Topola-grad.

U cilju tehničkog poboljšanja rešenja moguće su izmene padova kolovoza.

2.4. Numerički pokazatelji

Bilans površina parcela 6123/13 :

Ukupna površina parcele	16.580,00 m ²	
Ukupna površina parcele	16.580,00 m²	100 %

Planirani objekti		
- Industrijski objekat, spratnosti P+1	1.071,42 m ²	
Objekti ukupno:	1.071,42 m²	6,46 %

Trotoari	80,99 m ²	
Saobraćajnice i parking	1545,73 m ²	
Saobraćajnice ukupno:	1626,72 m²	9,81 %

Planirane uređene zelene površine u okviru razrade UP-om	1.199,07 m ²	30,76 %
	(od površine razrade UP-om)	
Zelene površine ukupno	13.881,86 m²	83,73 %

Indeks zauzetosti parcele je 6,46 % (po PGR max. = 60%).

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima) je 16,27 % (po PGR max. = 70%).

Procenat učešća zelenih površina je 83,73 % (po PGR min. = 30%).

Broj parking mesta za putnička vozila	16
Broj parking mesta:	16


2.5. Način uređenja slobodnih zelenih površina

Zelene površine čine 83,73 % kat. parcele br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad.

Urbanističkim projektom je predviđeno očuvanje postojeće vegetacije u maksimalno mogućem obimu saglasno sa Planom generalne regulacije naselja Bačka Topola ("Sl. list opštine Bačka Topola", br. 1.1/2024).

Na granici predmetnog prostora sa okolnim parcelama poželjno je izbegavati vrste drveća i žbunja koje predstavljaju prelazne domačine određenih parazita poljoprivrednih kultura ili voćaka među kojima su pojedine žbunaste vrste: (*Berberis sp*), dunjica (*Cotoneaster sp*), pirakanta (*Pyracantha sp*), oskorusa (*Sorbus sp*) i drvenaste vrste: jasenolisni javor (*Acer negundo*) i dr.

Za smanjenje negativnih uticaja veštačkih površina na eko-klimu lokaliteta planira se ozelenjavanjem slobodnih površina sa niskim ukrasnim rastinjem i zasenčenjem što većeg dela betonskih površina, visokim ukrasnim rastinjem.

 d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

Zelenilo će se uređivati u skladu sa potrebama namene koja se štiti. Izbor vrsta za zaštitno zelenilo je određen biljnogeografskim, fitocenološkim i stanišnim uslovima. Potrebno je izabrati dendrološki materijal otporan na prirodne i novostvorene stanišne uslove. Ozelenjavanje površina treba da favorizuje autohtone drvenaste i žbunaste vrste koje su najviše prilagođene lokalnim pedološkim i klimatskim uslovima.

U okviru razrade UP-a, ostale površine biće uređene kao travnate, a moguća je i sadnja niskog, srednjeg ili visokog ukrasnog rastinja, uz uslov da odabrane vrste ne budu invazivne. Preostala površina, u okviru parcele kao celine, biće i dalje pod poljoprivrednom kulturom, sve do privođenja tog dela budućoj nameni.

Ozelenjavanje je potrebno uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom prema tehničkim normativima za projektovanje zelenila. Pri podizanju drvoreda, voditi računa o prostornim mogućnostima - širina zelenog pojasa, gde krošnje drveća ne smeju prelaziti granice susednih parcela i o udaljenostima od instalacija, saobraćajnih traka i objekata.

2.6. Način priključenja na infrastrukturu

2.6.1. Elektroenergetska mreža

Prema Uslovima za izradu Urbanističkog projekta - izgradnja objekta drugih delatnosti-magacina u Bačkoj Topoli, koji uslovi sadrže i uslove za projektovanje i priključenje, izdatim od strane „ELEKTRODISTRIBUCIJA SRBIJE“ D.O.O. BEOGRAD, br. 2541200-D.07.09-510683-24 od dana 25.11.2024. godine:

Uslovi koje treba da zadovolji objekat da bi se mogao izgraditi priključak:

Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV.

Projektovana predviđena snaga: **130 kW** – investitor se uklapa u prethodno odobrenu maksimalnu jednovremenu snagu od 235 kW po rešenju broj 3.20.3-312-64/2011.

Faktor snage: iznad 0,95.

Uslovi zaštite od indirektnog napona dodira, preopterećenja i prenapona: za zaštitu od napona dodira koristiti „TN-C-S“ sistem ($U_d \leq 50V$).

Uslovi postavljanja instalacije u objektu koje je investitor obavezan da obezbedi iza priključka: ukoliko investitor želi neprekidno napajanje svojih uređaja neophodno je da obezbedi alternativno agregatsko napajanje istih, sa obaveznom ugradnjom odgovarajuće blokade od prodora napona agregata na DSEE.

Tehnički opis priključka:

Vrsta priključka: poseban slučaj.


Karakter priključka: trajni.

Mesto priključenja objekta: ostaje postojeće.

Mesto vezivanja priključka na sistem: ostaje postojeće – 0,4 kV sabirnice u NN bloku postojeće MBTS-23 Bačka Topola.

Opis priključka do mernog mesta: priključak ostaje postojeći.

Opis mernog mesta: za merenje utrošene el. energije i registrovanje maksimalne snage koristiti postojeću mernu grupu u poluindirektnom spoju sa GPRS/GSM modulom (br. brojala aktivne i reaktivne energije

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

50026069, ED broj 204248273) smeštenu u ormanu mernog mesta na unutrašnjem zidu postojeće MBTS-23 Bačka Topola.

Merni uređaj: ostaje postojeće.

Prenosni odnos strujnih transformatora za merenje do opterećenja od 235 (kW) mora da bude 400/5 A/A – ostaju postojeći, pri čemu moraju da zadovolje propisanu termičku i dinamičku struju. Klasa tačnosti mernih transformatora za merenje količine energije na jednoj mernoj grupi može da bude najmanje klase 0,5.

Upravljački uređaj: u sklopu mernog uređaja.

Mesto isporuke električne energije: uvod provodnika instalacije u merni orman.

Osnovni tehnički podaci o DSEE na mestu priključenja:

Za eliminisanje prolaznog zemljospoja primenjuje se:

- jednopolni zemljospojni prekidač sa brzinom delovanja manjom od 0,2 s,
- zemljospojna zaštita na izvodnom prekidaču sa vremenom trajanja do 0,5 s,
- na izvodima 20 kV u TS 110/20 kV/kV se primenjuje automatsko ponovno uključanje (APU) sa dva pokušaja. U prvom pokušaju se vrši brzo APU sa beznaponskom pauzom (trajanje) od 0,3 sec. Ako je kvar i dalje prisutan, vrši se drugi pokušaj uključanja posle beznaponske pauze (trajanje) do 3 min (sporo APU). Ukoliko je i nadalje prisutan kvar, zaštita izvršava trajno isključenje 20 kV izvoda, nakon čega se pristupa lokalizaciji kvara i njegovom otklanjanju.


Ukoliko rad uređaja investitora prouzrokuje smanjenje kvaliteta električne energije drugim korisnicima, pod uslovom da prekoračuje emisione nivoe dozvoljene Pravilima o radu distributivnog sistema Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, može investitoru da obustavi isporuku električne energije sve dok se ne otklone uzroci smetnji.

2.6.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

Prema Uslovima za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacina u Bačkoj Topoli, izdatim od strane JP za komunalno, stambeno-građevinske delatnosti "KOMGRAD" Bačka Topola pod brojem 1161-2024 od dana 30.10.2024. godine:

Priključak na vodovodnu mrežu za potrebe sanitarne vode i na kanalizaciju otpadne vode moguće je izvršiti na postojeći vod na ulici ispred predmetne parcele sa severne strane na kat. parceli br. 7516/4 K.O. Bačka Topola-grad. Vodovi gradskog vodovoda su na dubini od 0,80 do 1,5 metara ispod površine terena. Predvideti napajanje sa voda vodovoda koja se nalazi na k.p. 7516/4, priključkom na cev D160 KM-PVC PN10. Na osnovu ranijih merenih vrednosti na gradskoj vodovodnoj mreži, sa priključkom od D110 HDPE, na spoljašnjoj hidrantskoj mreži objekata, od D90 HDPE cevi, sa nadzemnom hidrantom DN80 pri dinamičkom pritisku od 3,6 bara, izmeren je proticaj na slobodnom izlivu od 5,38 l/s. Pri sadašnjem stanju izgrađenosti gradske vodovodne mreže i režima rada crpne stanice za snabdevanje vodom grada, vladajući prosečni pritisak vodovodne mreže u predmetnom delu grada iznosi 2,5-3,0 bara. Na osnovu izmerene vrednosti na postojećoj hidrantskoj mreži, može se pretpostaviti maksimalna količina vode pri slobodnom isticanju iz D110 HDPE cevi je cca. 10 l/s.

Komunalne, fekalne i otpadne vode će se odvesti u fekalnu kanalizaciju KG-PVC D250 mm, izradom priključaka D160 KG-PVC do šahta fekalne kanalizacije ŠK2. Dubina ukopavanja javne fekalne kanalizacije je cca. 1,1 – 2,2 metara, do temena cevi ispod površine terena.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

VODOVOD

Predviđa se napajanje sa voda vodovoda iz gradske vodovodne mreže sa kat. parcele br. 7516/4, priključkom na cev D160 KM-PVC PN10. Trasa priključka je u zelenoj zoni ispred predmetne parcele, iz kojeg treba predvideti priključak od cevi D110 HDPE PN10, sa izradom vodomernog skloništa (šahte) neposredno iza regulacione linije, a ne dalje od 5,0 m od istih. U vodomerno sklonište će biti smešten glavni ventil i kombinovani vodomerni sa pratećom armaturom.

PROTIVPOŽARNI VOD

Napajanje za potrebe hidrantske mreže je sa istog voda kao i vodovod sa kat. parcele br. 7516/4, priključkom na cev D160 KM-PVC PN10. Iz prethodno navedenog vodomernog skloništa se granaju dva voda, sanitarni i hidrantski. Predviđena je izgradnja kompletne spoljašnje i unutrašnje hidrantske mreže. Spoljašnja hidrantska mreža je planirana sa nadzemnim hidrantima min. 2 komada. Njihov tačan položaj i broj će se definisati u postupku objedinjene procedure.

Hidraulički proračun za projektovanje i izgradnju hidrantske mreže će se vršiti u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", br. 111/2009, 20/2015, 87/2018 i 87/2018 – dr. zakon), Pravilnika o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. glasnik RS", br. 3/2018), i ostalih važećih propisa za ovu oblast.

KANALIZACIJA

Predviđa se priključak Ø160 na javnu kanalizaciju na kat. parceli br. 7516/4, priključkom na cev KG-PVC D250 mm. Priključak se završava u reviziono okno unutar građevinske parcele, koja je predviđena neposredno iza regulacione linije a ne dalje od 1,0 m od istih. Udaljenost revizionog okna od okolnih objekata treba da bude 3,0 m, a od ostalih instalacija 1,0 m. U komunalnu fekalnu kanalizaciju je zabranjeno ispuštanje atmosferskih otpadnih voda.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA


Zbog velikih betonskih površina treba obratiti pažnju na separatno sakupljanje i odvođenje atmosferskih voda sa krovnih površina od atmosferskih voda betonskih slivnih površina. Atmosferske uslovno čiste vode sa krova objekata se direktno razlivaju po zelenim površinama u okviru predmetne parcele. Sve atmosferske vode sa manipulativnih površina se prvo tretiraju u separatoru lakih naftnih derivata i tek potom se uvode u sistem atmosferskih jarkova (jarak sa istočne strane predmetne parcele, u okviru površine javne namene pod k.p. 6131/2 K.O. Bačka Topola – grad).

2.6.3. Elektronsko komunikaciona mreža

Prema Uslovima za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacina u Bačkoj Topoli, izdatim od strane "SAT-TRAKT" Bačka Topola pod brojem S-98-24 od dana 30.09.2024. godine:

SAT-TRAKT na predmetnoj lokaciji ima podzemne KDS instalacije, pa ima mogućnost priključenje na isti i daju se sledeći opšti i tehnički uslovi za priključenje i projektovanje:

- novoizgrađeni objekat mora biti horizontalno udaljen od podzemne instalacije SAT-TRAKT-a min. 0,5 m (u izuzetnim slučajevima 0,3 m),
- pri paralelnom vođenju instalacija mora biti najmanje 0,5 m od podzemne instalacije SAT-TRAKT-a, a prilikom ukrštanja sigurnosni razmak mora biti najmanje 0,3 m,
- priključenje objekta može se izvesti isključivo podzemno,

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

- u slučaju priključenja neophodno je položiti PE cev Ø40 mm od instalacije SAT-TRAKT-a do budućeg objekta. Dubina polaganja cevi je min 80 cm.

2.7. Inženjersko geološki uslovi

Geološki profil terena karakterističan za ovo područje u seizmičkom pogledu je povoljan i spada u područja sa malim seizmičkim intenzitetom. Za povratne periode 50, 100 i 200 godina, stepen seizmičnosti je najniži i iznosi 6° po skali MSK-64.

Na lokaciji budućeg kompleksa, pre izrade projektno tehničke dokumentacije neophodno je izvesti geomehaničke istraživačke radove sa ciljem određivanja inženjersko geoloških, odnosno geotehničkih uslova za izgradnju.

2.8. Mere zaštite i unapređenja životne sredine

Uslovi životne sredine za urbanističko planiranje utvrđeni su u predmetnom Planu prema nameni korišćenja prostora, ograničenja u pogledu vrste delatnosti koje mogu obezbediti standarde kvaliteta životne sredine utvrđene propisima.

U skladu sa zahtevom za izdavanje mišljenja o potrebi izrade studije procene uticaja na životnu sredinu, upućenom odeljenju za građevinarstvo, stambeno-komunalne poslove, poljoprivredu, zaštitu životne sredine i imovinsko-pravne poslove opštine Bačka Topola, od istog je izdato rešenje kojim se utvrđuje da za projekat izgradnja objekta drugih delatnosti-magacin na kat. parc. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad, nije potrebna izrada studije procene uticaja na životnu sredinu.


U skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, neophodno je da pre pribavljanja lokacijskih uslova, Opštinska uprava opštine Bačka Topola, Odeljenje za prostorno planiranje, urbanizam, građevinarstvo, zaštitu životne sredine, komunalno-stambene poslove i privredu, kroz objedinjenu proceduru pribavi uslove o zaštiti životne sredine od nadležnog organa.

2.9. Mere zaštite od požara

Prema obaveštenju za izradu Urbanističkog projekta arhitektonsko-urbanističke razrade lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin, izdatim od strane MINISTARSTVA UNUTRAŠNJIH POSLOVA, SEKTORA ZA VANREDNE SITUACIJE, Odeljenja za vanredne situacije u Subotici, Odseka za preventivnu zaštitu od požara i eksplozija, pod 07.30.1 brojem 217-28-1590/24-1 od dana 15.10.2024. godine:

- Shodno članu 29 Zakona o zaštiti od požara („Sl. Glasnik RS“, br. 111/09, 20/15 i 87/18), potrebno je ukazati da u slučaju da planski dokument i urbanistički projekat predstavljaju osnov za izdavanje lokacijskih uslova, isti ne sadrži mogućnosti, ograničenja i uslove u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija, pa je potrebno, u postupku izdavanja lokacijskih uslova, pribaviti posebne uslove zaštite od požara i eksplozija u skladu sa članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/2021 i 62/2023) i članu 20 Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl. Glasnik RS“, br. 87/2023).

Predviđena je izgradnja spoljne hidrantske mreže za gašenje požara, shodno Pravilniku o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara („Sl. glasnik RS“, br. 3/2018).

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge</small> <small>BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

Unutrašnje saobraćajnice, kao i slobodne površine obezbeđuju pristup objektu za potrebe gašenja požara.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije, pridržavati se:

- Zakona o zaštiti od požara („Sl.Glasnik RS“, br. 111/09, 20/2015, 87/2018 i 87/2018 – dr.zakoni),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Sl.Glasnik RS“, br. 11/96),
- Pravilniku o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara („Sl. Glasnik RS“, br. 3/2018). Prilikom izgradnje vodovodne mreže obavezno izvršiti proračun potrebne količine vode za gašenje požara.

2.10. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara

Na predmetnoj parceli ne postoje nepokretna kulturna dobra.

Što se tiče prirodnih dobara zatraženi su uslovi za izradu urbanističkog projekta arhitektonsko-urbanističke razrade lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacina, koji su izdati od strane POKRAJINSKOG ZAVODA ZA ZAŠTITU PRIRODE, pod 03 brojem 020-3659/4 od dana 29.10.2024. godine i utvrđeno je da u obuhvatu urbanističkog projekta nema zaštićenih područja za koje je sproveden ili pokrenut postupak zaštite, utvrđenih ekološki značajnih područja i ekoloških koridora od međunarodnog značaja ekološke mreže Republike Srbije. Shodno tome, izdati su sledeći uslovi zaštite prirode:


1) Planiranu izgradnju objekta magacina metalne robe sa upravnim delom i izložbenim prostorom spratnosti (P+1) moguće je izvršiti u granicama predmetnog prostora, u skladu sa potrebama očuvanja prirodnih resursa i vrednosti, kao i sa urbanističkim uslovima za izgradnju objekata u skladu sa Planom generalne regulacije naselja Bačka Topola („Sl. list opštine Bačka Topola“, br. 1.1/2024);

2) Urbanističkim projektom je predviđeno obaveza očuvanja postojeće vegetacije u maksimalno mogućem obimu saglasno sa Planom generalne regulacije naselja Bačka Topola („Sl. list opštine Bačka Topola“, br. 1.1/2024);

3) Ozelenjevanje površina, osim predviđenih travnatih površina, i površina poljoprivrede, u okviru kompleksa treba da favorizuje autohtone drvenaste i žbunaste vrste kao i primeraka egzota za koje je potvrđeno da se dobro adaptiraju datim uslovima sredine a pomogućnosti ne spadaju u kategoriju invazivnih (agresivnih alohtonih) vrsta, među kojima su: cigansko perje (*Asclepias syriaca*), jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus glandulosa*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), zapadni koprivić (*Celtis occidentalis*), dafina (*Eleagnus angustifolia*), pensilvaniski dlakavi jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gledichia triachantos*), živa ograda (*Lycium halimifolium*), petolisni bršljan (*Parthenocissus inserta*), kasna sremza (*Prunus serotina*), japanska falopa (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), bagrem (*Robinia pseudoacacia*) i sibirski brest (*Ulmus pumila*);

4) Na granici predmetnog prostora sa okolnim oranicama će se izbegavati vrste drveća i žbunja koje predstavljaju prelazne domaćine određenih parazita poljoprivrednih kultura ili voćaka među kojima su pojedine žbunaste vrste: (*Berberis sp*), dunjica (*Cotoneaster sp*), pirakanta (*Pyracantha sp*), oskоруša (*Sorbus sp*) i drvenaste vrste: jasenolisni javor (*Acer negundo*) i dr;

5) U slučaju izgradnje skladišta i drugih objekata čije funkcionisanje može izazvati kontaminaciju tla i druge oblike degradacije zemljišta, neophodno je sprovođenje mera zaštite i skladu sa odredbama Pravilnika

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

o listi aktivnosti koje mogu da budu uzrok zagađenja i degradacije zemljišta, postupku, sadržini podataka, rokovima i drugim zahtevima za monitoring zemljišta („Sl. glasnik RS“, br. 102/2020);

6) Projektom predvideti mere za očuvanje vodnih resursa od zagađivanja otpadnim vodama sa predmetnog kompleksa u skladu sa Zakonom o vodama, poštovanjem zabrane ispuštanja neprečišćenih i nedovoljno prečišćenih otpadnih voda u vodno telo i ograničenja prema kojima kvalitet prečišćenog efluenta mora zadovoljavati propisane kriterijume za upuštanje u krajnji recipijent, u skladu sa Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje („Sl. glasnik RS“, br. 67/2011, 48/2012 i 1/2016);

7) Pravna lica i preduzetnici dužni su da primenjuju tehničke mere u cilju smanjenja emisije zagađujućih materija iz skladišnih i drugih objekata, u skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti vazduha („Sl. glasnik RS“, br. 36/2009, 10/2013 i 26/2021) koji se odnosi na preduzimanje mera za sprečavanje i smanjenje zagađivanja vazduha, kao i saglasno drugim odredbama ovog Zakona koje se odnose na stacionarne i pokretne izvore zagađivanja;

8) Predviđeno je primena odgovarajućih mera za očuvanje poljoprivrednog zemljišta u okruženju predmetnog kompleksa u skladu sa članom 16. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Sl. glasnik RS“, br. 62/2006, 65/2008 – drugi zakon, 41/2009, 112/2015, 80/2017 i 95/2018 – dr. zakon) koji se odnosi na zabranu ispuštanja i odlaganja opasnih i štetnih materija na poljoprivrednom zemljištu i u kanalima za odvodnjavanje i navodnjavanje, kao i poštovanjem ostalih mera za zaštitu zemljišta od degradacije;

9) Otpad na kompleksu će biti privremeno skladišten na propisan način do njegovog konačnog zbrinjavanja, a u skladu sa članom 3. Zakona o upravljanju otpadom („Sl. glasnik RS“, br. 36/2009, 88/2010, 14/2016, i 95/2018 – dr. zakon) prema kome se upravljanje otpadom vrši na način kojim se obezbeđuje kontrola i primena mera smanjenja: a) zagađenja voda, vazduha i zemljišta; b) opasnosti po biljni i životinjski svet; v) opasnosti od nastajanja udesa; g) negativnih uticaja na predele i prirodna dobra posebnih vrednosti; d) nivoa buke i neprijatnih mirisa;


10) Pravna lica i preduzetnici dužni su da primenjuju tehničke mere u cilju smanjenja emisije zagađujućih materija iz skladišnih i drugih objekata, u skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti vazduha („Sl. glasnik RS“, br. 36/2009, 10/2013 i 26/2021) koji se odnosi na preduzimanje mera za sprečavanje i smanjenje zagađivanja vazduha, kao i saglasno drugim odredbama ovog Zakona koje se odnose na stacionarne i pokretne izvore zagađivanja.

Prema uslovima koji su izdati od strane MEĐUOPŠTINSKOG ZAVODA ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE Subotica, pod brojem 850-2/48 od dana 25.10.2024. godine, treba voditi računa o sledećem:

- investitor je u obavezi da pre početka izvođenja radova obavesti Međuopštinski zavod za zaštitu spomenika kulture i obezbedi konstantno arheološko praćenje zemljanih radova.

- ako se u toku izvođenja radova naiđe na arheološka nalazišta ili na arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture i da preuzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven - čl. 109. Zakona o kulturnim dobrima („Sl. glasnik RS“, br. 71/94, 52/11 – dr. zakoni, 99/11 – dr. zakon, 6/20 – dr. zakon i 35/21 – dr. zakon i 129/21 – dr. zakon).

- obaveza investitora je, da u skladu sa članom 110. Zakona o kulturnim dobrima („Sl. glasnik RS“, br. 71/94, 52/11 – dr. zakoni, 99/11 – dr. zakon, 6/20 – dr. zakon i 35/21 – dr. zakon i 129/21 – dr. zakon), obezbedi sredstva za zaštitna arheološka iskopavanja na području na kome se tokom izvođenja radova naiđe na arheološki lokalitet, nakon čega može nesmetano da izvrši realizaciju projekta.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge</small> <small>BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

2.11. Tehnički opis objekata

Industrijski objekat

Novoplanirani objekat je pravougaonog oblika sa horizontalnim gabaritom od 20,35 x 52,65 m, sa visinom grebena od 7,09 m. Objekat je spratnosti P+1, lociran je na severoistočnom delu parcele.

Glavna funkcija objekta je magacin gotove metalne robe od okova za nameštaj. Radi samostalnog funkcionisanja rada u planiranom objektu planira se izgradnja i dodatnih prostorija: prostorija za prikazivanje proizvedene gotove robe-izložbeni prostor, prostorija za presvlačenje radnika sa održavanjem lične higijene, kuhinja, kancelarije na spratu.

Spoljni zivodi su predviđeni od termoizolovanih panela debljine 10 cm, sa odgovarajućom čeličnom nosećom konstrukcijom. Krovna konstrukcija će se raditi od čelično rešetkastih nosača, krovni pokrivač će biti termoizolovani krovni panel debljine 10 cm. Međuspratna konstrukcija je predviđena od čelične montažne konstrukcije i ispunom od pločastog materijala.

Podovi prostorija će se raditi od armiranog betona, u magacinskom delu će se raditi industrijski armirano-betonski pod sa fero-beton finalnom obradom.

Pregradni zidovi su predviđeni od gipsanih ploča sa podkonstrukcijom i ispunom od mineralne vune.

Oko objekta je predviđen zaštitni trotoar od betona širine 60 cm. Saobraćajni pristup, pešački pristup, parking i samo saobraćajnice će se betonirati u odgovarajućim debljinama sa površinskom obradom i formiranim dilatacionim spojcima.

2.12. Faznost gradnje

S obzirom na razradu lokacije kojom su definisana pravila i uslovi za planiranu izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin, planirano je istu izvesti u 1 fazi a u skladu sa zahtevima investitora.

2.13. Uslovi za sprovođenje Urbanističkog projekta


U slučaju da tokom razrade projekata dođe do neznatnih izmena u bruto površini objekta ili u smislu, širine i organizacije unutrašnjih saobraćajnica, vodova instalacija i slično, dozvoljeno ih je sprovoditi bez izmene i dopune UP-a, samo, i samo ako su u skladu sa urbanističkim parametrima planskog osnova ovog UP-a i nisu u suprotnosti sa izdatim uslovima koji su sastavni deo ovog Urbanističkog projekta.

Ovaj Urbanistički projekat predstavlja osnov za izdavanje Lokacijskih uslova, po članu 57. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS" br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), kao i dalju izradu tehničke dokumentacije za Građevinsku dozvolu.


Odgovorni urbanista :



Saida Čatipović dipl.ing.arh.

 <p>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</p>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

 <p>ARHITOP d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</p>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju objekta drugih delatnosti-magacin	Broj projekta E-27/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 6123/13 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Septembar 2024. godine

4. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA