

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: 350-65/2024-I  
Дана: 13.11.2024. год.  
Бачка Топола

АРХИТОП ДОО  
Бачка Топола  
Маршала Тита број 92

ПРЕДМЕТ: Достављање претходних услова за израду Урбанистичког пројекта

Вашим захтевом заведеним под бројем 350-65/2024-I од 06.11.2024. године, затражили сте у име инвеститора „BRI-KI“ ДОО БАЧКА ТОПОЛА, са седиштем у Бачкој Тополи, улица Едварда Кардеља бб, издавање претходних услова за израду Урбанистичког пројекта ради изградње соларне електране „SOLAPLANT 1“ на кат. парцелама, број 6160/2, 6161/2, 6162/2, 6163/2, 6164/4, 6165/9, 6165/11 и 6166/5 све у к.о. Бачка Топола-град у Бачкој Тополи.

Уз захтев приложени су:

- Овлашћење за исходовање претходних услова за израду Урбанистичког пројекта од 01.11.2024. године, дато од стране инвеститора Саиди Ћатиновић из Бачке Тополе, улица Маршала Тита број 92;
- Фотокопија извода из листа непокретности, број 8068 к.о. Бачка Топола-град, УОП-III:1002-2023 од 03.05.2023. године;
- Фотокопија извода из листа непокретности, број 8068 к.о. Бачка Топола-град, УОП-III:1003-2023 од 03.05.2023. године;
- Фотокопија извода из листа непокретности, број 8068 к.о. Бачка Топола-град, УОП-III:998-2023 од 03.05.2023. године;
- Фотокопија извода из листа непокретности, број 8068 к.о. Бачка Топола-град, УОП-III:999-2023 од 03.05.2023. године;
- Фотокопија извода из листа непокретности, број 8068 к.о. Бачка Топола-град, УОП-III:1000-2023 од 03.05.2023. године;
- Фотокопија извода из листа непокретности, број 8068 к.о. Бачка Топола-град, УОП-III:997-2023 од 03.05.2023. године;
- Фотокопија извода из листа непокретности, број 8068 к.о. Бачка Топола-град, УОП-III:996-2023 од 03.05.2023. године;
- Фотокопија извода из листа непокретности, број 8068 к.о. Бачка Топола-град, УОП-III:995-2023 од 03.05.2023. године;
- Копија катастарског плана, број 953-082-20486/2023 од 04.05.2023. године;
- Топографски план од 02.10.2024. године, израђен од стране „GEOGON M&J ДОО ЗА ИЗВОЂЕЊЕ I ПРОЈЕКТОВАЊЕ GEODETSKIH GRAĐEVINSKIH I ARHITEKTONSKIH RADOVA SUBOTICA“ са седиштем у Суботици, улица Матка Вуковића број 8, одговорно лице је Мијатовић Јудит, дипл.инж.геод., број лиценце 01 0079 11;
- Ситуација.

Укупна површина парцеле, број 6160/2 к.о. Бачка Топола-град износи 4.587,00 m<sup>2</sup>.  
Укупна површина парцеле, број 6161/2 к.о. Бачка Топола-град износи 7.512,00 m<sup>2</sup>.  
Укупна површина парцеле, број 6162/2 к.о. Бачка Топола-град износи 4.438,00 m<sup>2</sup>.  
Укупна површина парцеле, број 6163/2 к.о. Бачка Топола-град износи 5.755,00 m<sup>2</sup>.  
Укупна површина парцеле, број 6164/4 к.о. Бачка Топола-град износи 8.207,00 m<sup>2</sup>.  
Укупна површина парцеле, број 6165/9 к.о. Бачка Топола-град износи 1.302,00 m<sup>2</sup>.  
Укупна површина парцеле, број 6165/11 к.о. Бачка Топола-град износи 922,00 m<sup>2</sup>.  
Укупна површина парцеле, број 6166/5 к.о. Бачка Топола-град износи 713,00 m<sup>2</sup>.

Пројектом је планирана изградња слободностојећег објекта - трафостанице 20/0,4 kV, који је грађевински зидани објекат. Објекат се састоји из два трафо бокса са трансформаторима снаге 1600 kVA, средњенапонског дела у који је смештена: једна трафо и једна водна ћелија, нисконапонског дела у који су смештени главни разводни орман ниског напона трафостанице (+GRO), орман једносмерног напона (+NJ), орман осветљења и утичница у објекту +RO и просторија за смештај батерија. Објекат је правоугаоног облика, димензија основног габарита зграде је 26,27 m x 7,92 m. Укупна површина објекта је 208,06 m<sup>2</sup>. Објекат је спратности П (приземан).

Локација планираног објекта је на кат. парцелама, број 6160/2, 6161/2, 6162/2, 6163/2, 6164/4, 6165/9, 6165/11 и 6166/5 све у к.о. Бачка Топола-град. На локацију се приступа са северне стране, са некатегорисаног пута под кат. парц., број 7535/4 к.о. Бачка Топола-град, која је у јавној својини Општине Бачка Топола. Укупна површина свих парцела је 33.436.00 m<sup>2</sup>.

Монтажа соларних панела ће се вршити помоћу челично-алуминијумске конструкције. Предвиђа се употреба панела најновије генерације од 585 Wp са ефикасности од 22,60% (тип произвођача TW Solar, модела 72HD585W bifacial). Предвиђа се уградња мрежног инвертора од 125 kVA произвођача Sungrow. Инвертор је неопходна спона између фотонапонских панела и разводног постројења. Панели генеришу једносмерни напон, који се потом у инвертору конвертује у наизменични и после трансформише на напонски ниво који је погодан за даљи пренос и дистрибуцију до крајњих потрошача. Укупна количина инвертора на комплексу ће бити 24, док укупна количина панела повезаних на инверторе ће бити 5994 комада, сходно са овим укупна снага соларне електране „Solaplant 1“ је 3.506,49 kWp.

Соларна електрана „Solaplant 1“ на тлу је укупне инсталисане снаге од 3000 kVA и преко новопроектване трафостанице (20/0,4 kV) ће бити повезана на новопроектвано разводно постројење од 20 kV (није предмет овог пројекта).

Реализација пројекта планирана је у једној фази.

Урбанистичким пројектом су предвиђене следеће инсталације:

- електроинсталације
- прикључење на хидрантску мрежу
- саобраћајни прикључак.

Обрадом предмета, утврђено је да се парцеле на којима се планира изградња предметног објекта налазе у подручју на који се примењује План генералне регулације насеља Бачка Топола ("Службени лист општине Бачка Топола" број 1.1/2024).

- Врста земљишта – земљиште у грађевинском подручју.
- Према Плану генералне регулације предметне парцеле се налазе у радној зони и намењене су радним комплексима.
- Предметне парцеле се налазе у грађевинском подручју насеља Бачка Топола, у блоку број 64.
- Са источне стране предметних парцела налази се заштитно зеленило и планирана обилазница.

Извод из Плана генералне регулације насеља Бачка Топола ("Службени лист општине Бачка Топола" број 1.1/2024):

### **3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**

#### **3.8. РАДНЕ ЗОНЕ И КОМПЛЕКСИ**

Просторни развој радне зоне усмерен је на два локалитета – на источну радну зону у којој су концентрисани различити радни садржаји и јужну радну зону, где су примарно лоцирани садржаји прехранбено-прерађивачке индустрије.



**Источна радна зона** обухвата блокове бр. 56, 57, 58, 63, **64** и делове блокова бр. 47, 48 и 62.

Источна радна зона је значајним делом изграђена, а постоје и површине планиране за изградњу нових радних садржаја.

У оквиру источне радне зоне могуће је организовати делатности и активности нових индустријских, складишних, трговинско-складишних капацитета, малих и средњих предузећа, капацитета мале привреде, саобраћајних и других капацитета.

Источна радна зона је добро повезана путном инфраструктуром.

На површинама у радној зони, поред основне намене, могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе из области комуналне делатности, комуналне површине, спортско-рекреативне површине и зелене површине.

При избору локације у оквиру радних зона водити рачуна о компатибилности суседних садржаја (делатности), односно о мерама студије процене утицаја појединачних објеката на животну средину, како не би дошло до међусобног синергијски негативног утицаја.

### **3.20. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА НА БЛОКОВЕ**

Број блока	Планирана намена површина у блоку
64	радни комплекси, заштитно зеленило, улични коридори

## **6. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ**

### **6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

#### **6.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре**

##### **Колски прилази парцелама - прикључци**

За сваку грађевинску парцелу могуће је формирати један прикључак на јавну саобраћајну површину уз изузетак формирања додатног колског прилаза уколико се на парцели гради гаража као посебан објекат. У случају када грађевинска парцела има више фронтних оријентисаних ка јавним саобраћајним површинама максималан број колских прилаза једнак је броју фронтних оријентисаних ка јавним саобраћајним површинама.

### **6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

#### **6.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре**

Напајање насеља ће се вршити из трансформаторских станица 110/20 kV „Бачка Топола 2“ и 110/35 kV „Бачка Топола 1“, преко дистрибутивних трафостаница и 20 kV средњапонске мреже. До 2028. године се планира потпуни прелазак на 20 kV напонски ниво напајања целог насеља.

Постојећа електроенергетска мрежа дистрибутивног система електричне енергије ће се у наредном периоду развијати према потребама развоја конзума. Изградњом нових трафостаница 20/0,4 kV напонског преноса и реконструкцијом постојећих обезбедиће се довољно капацитета за све потрошаче.

Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решаваће се локално по потреби, изградњом нових средњапонских и нисконапонских објеката. Градиће се углавном монтажньо-бетонске, компактне, стубне, зидане и узидане трафостанице. Највећи број трафостаница градиће се у подручјима где је планирано становање.

Тип трансформаторске станице (стубна, монтажньо - бетонска, компактна, зидана или узидана) који ће бити одабран за изградњу, зависиће од типа средњапонске мреже на коју ће се нова трансформаторска станица прикључити.

Планирана електроенергетска мрежа ће бити углавном надземна на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно. У деловима насеља где су планирани централни садржаји, колективно становање и спортско-рекреативне површине мрежа ће се каблирати, а трасе каблова планирају се обострано дуж улица.

Планирана нисконапонска мрежа може бити изграђена продужавањем постојеће мреже, у складу са потребама и на местима где постоје потребни технички и електроенергетски услови или изградњом нове нисконапонске мреже (надземне или подземне) на местима где не постоји постојећа мрежа.

Надземна нисконапонска мрежа ће бити формирана монтирањем нисконапонских проводника самоносивог кабловског снопа (или проводника типа Al/Ће) на претходно постављеним типовим стубовима нисконапонске мреже или мешовитог вода.

Овај тип нисконапонске мреже градити на јавним површинама у путним појасевима саобраћајних коридора.

Подземна нисконапонска мрежа ће бити формирана изградњом подземних нисконапонских водова који ће међусобно повезивати систем кабловских прикључних кутија са припадајућим дистрибутивним трансформаторским станицама. Систем кабловских прикључних кутија ће бити грађен комбиновано, постављањем ових кутија на слободностојећа армирано-бетонска постоља на јавним површинама у путним појасевима саобраћајних коридора или њиховом уградњом на делове спољашњих фасада (или зиданих ограда) објеката купаца, уколико се ови грађевински елементи буду градили на регулационим линијама парцела.

У случају да се постојећа нисконапонска мрежа мора продужити потребно је постојећу надземну мрежу продужавати одговарајућом надземном мрежом, а подземну мрежу продужавати одговарајућом подземном мрежом.

Изградњу нове нисконапонске мреже и подземних нисконапонских водова мора пратити и изградња одговарајућих дистрибутивних трансформаторских станица и пратеће средњенапонске мреже.

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати у деловима насеља где је електроенергетска мрежа каблирана, а у деловима насеља где је електроенергетска мрежа надземна светиљке за јавно осветљење ће се постављати по стубовима електроенергетске мреже.

Постојећу мрежу јавног осветљења реконструисати, тј. градити нову, у складу са новим технологијама развоја расветних тела и захтевима енергетске ефикасности.

У наредном периоду потребно је део електричне енергије произведен из конвенционалних извора супституисати енергијом из неконвенционалних извора - извора обновљиве енергије.

Соларне електране које се не прикључују на електродистрибутивну мрежу и постројења инсталисане снаге до 50 kW за производњу енергије из енергије сунца за потребе крајњег купца који стиче статус купца – произвођача у складу са прописима којима се уређује коришћење обновљивих извора енергије могу се постављати без ограничења на територији целог насеља као помоћни објекти (на крову главног објекта, на крову другог помоћног објекта или на тлу) и за њихово постављање није потребно прибављати акт надлежног органа. Добијену енергију могуће је користити за сопствене потребе као и за потребе других корисника конекцијом у јавну дистрибутивну електричну мрежу.

**Електране за производњу енергије из енергије сунца инсталисане снаге до 10 MW за потребе крајњег купца који стиче статус купца – произвођача у складу са прописима којима се уређује коришћење обновљивих извора енергије могу се градити у оквиру радних зона, као главни или као помоћни објекти.**

Енергију из геотермалних извора такође је могуће користити на територији целог насеља тамо где услови земљишта то дозвољавају.



У циљу рационалне употребе квалитетних енергената и повећања енергетске ефикасности потребно је применити мере енергетске ефикасности, како у производним објектима, дистрибутивној мрежи, тако и при коришћењу електричне енергије у секторима потрошње, тј. крајњих корисника енергетских услуга.

Према Плану развоја преносног система за период од 2020. године до 2029. године и Плану инвестиција планирана је адаптација далековода 110 kV бр. 133/1 ТС Србобран – ТС Бачка Топола 2.

## **6.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА**

### **Зелене површине радних комплекса**

Зеленило радних комплекса представља саставни део насељског система зеленила. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, стварање слободних простора за краћи одмор радника.

Зеленило радних површина треба формирати унутар комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине комплекса. У оквиру овог процента формирати заштитно зеленило ободом комплекса.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засаде треба да карактерише висока отпорност на гасове, дим и прашину.

У зони радних објеката зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката, главних пешачких праваца и да створи одређену просторну композицију у комплексу, да одвоји платое за миран одмор.

По ободу радних зона требало би формирати зелени појас као заштитну баријеру у односу на околне садржаје.

## **7. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **7.2. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Енергетска ефикасност изградње за крајњи циљ има смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта. Смањење потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије доприноси заштити животне средине и климатских услова.

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности односе се на смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производњу енергије.

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама ради смањења текућих трошкова. Енергетски ефикасна градња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.

Повећање енергетске ефикасности у насељу обезбедити са:

- изградњом објеката за производњу енергије на бази нових и обновљивих извора енергије који су одговарајући за предметни простор (сунце, ветар, геотермалне воде, биомасе и др.) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Ради повећања енергетске ефикасности приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- максимално користити нове техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње и употребе објеката;
- користити потенцијал обновљивих извора енергије локације - енергију сунца, подземних вода, ветра и сл. применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл. (топлотне пумпе код ових система могу радити у режиму грејања зими, а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна клима током читаве године);

- оријентацијом и функционалним концептом објекта максимално искористити сунчеву енергију за загревање објекта (оријентација према јужној, односно источној страни света), груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура (нпр. помоћне просторије оријентисати према северу), и сл;

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

### **7.3. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ**

Отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију.

## **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА**

### **1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине и другим важећим законским и подзаконским актима који регулишу ову област;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара, као и других важећих закона, техничких прописа, стандарда и аката којима је уређена област заштите од пожара и експлозија.

### **3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА, ОДНОСНО УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ/ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

#### **Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта**

Урбанистички пројекат се обавезно ради за:

- планиране комплексе јавних служби и постојеће комплексе јавних служби где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса,
- планиране комплексе верских објеката и постојеће комплексе верских објеката где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса,
- планиране туристичке, спортске и рекреативне комплексе и постојеће туристичке, спортске и рекреативне комплексе где се планира нова изградња или доградња или уређење предметних површина које може да утиче на организацију предметних површина,
- планиране комуналне површине и постојеће комуналне површине где се планира нова изградња или доградња или уређење предметних површина које може да утиче на организацију предметних површина,
- планиране саобраћајне терминале или постојеће саобраћајне терминале где се планира нова изградња или доградња или уређење предметних површина које може да утиче на организацију предметних површина,
- парцеле у оквиру површина намењених породичном становању које се намењују само за пословање, где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса, уз примену правила грађења дефинисаних за површине намењене породичном становању,
- парцеле у оквиру површина намењених породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом које се намењују само за пословање, где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса, уз примену правила грађења дефинисаних за површине намењене породичном становању са привредном делатношћу – пољопривредом,
- површине намењене вишепородичном становању са блоковским површинама где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију предметних површина,
- површине намењене пословању где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију предметних површина,



- планиране радне комплексе и постојеће радне комплексе где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса.

#### **4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА У КОЈИМА ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ДИРЕКТНА ПРИМЕНА ПЛАНА**

##### **4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У РАДНОЈ ЗОНИ**

За грађевинске парцеле у радној зони односно за планиране радне комплексе и постојеће радне комплексе у оквиру радне зоне где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, уз примену правила грађења дефинисаних за радну зону.

##### **Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена**

На грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња једног или више главних објеката: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама - пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат. Такође, као главни објекат може се градити и производни енергетски објекат за производњу енергије из енергије сунца инсталисане снаге до 10 MW.

Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња и других објеката и помоћних објеката: портирница, чуварских и вагарских кућица, гаража, остава и магацина, силоса, надстрешница и објеката за машине и возила, колских вага, типских трансформаторских станица, МРС, производних енергетских објеката за производњу енергије из енергије сунца инсталисане снаге до 10 MW, објеката за смештај електронске комуникационе опреме, котларница, водонепропусних бетонских септичких јама (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунара, ограда и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у радној зони су: производне, пословне, услужне и радне активности. То су делатности везане за производне погоне индустрије, пољопривреде, мале привреде, односно делатности из области трговине на велико и мало, изложбено-продајни салони, логистички центри, складишта (за индустријску робу, за пољопривредну робу, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси и сл.), магацински простори и пратећи садржаји, сервисне, услужне делатности, као и остале делатности које могу осигурати прописане мере заштите животне средине.

Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрате пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о Процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

За све врсте активности и постројења, која могу имати негативне утицаје на здравље људи, животну средину или материјална добра односно за сва питања од значаја за спречавање и контролу загађивања животне средине, дефинисани су услови и поступак издавања интегрисане дозволе, која је регулисана Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине и Уредбом о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола.

Објекти се могу градити као слободностojeћи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Није дозвољена изградња стамбених објеката. Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у склопу пословног објекта.

Такође, у овој зони забрањена је изградња економских објеката.

На површинама у радној зони могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе из области комуналне делатности, комуналне површине, спортско-рекреативне површине и зелене



површине, за које ће се примењивати услови дефинисани у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачкама „5. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење“ и „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, „6.6. Услови за уређење зелених и слободних површина“.

#### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле**

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости парцеле.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000,0 m<sup>2</sup>, а ширина уличног фронта минимално 20,0 m. Максимална величина парцеле није ограничена.

#### **Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

У зависности од технолошког процеса производње и пословања у оквиру радног комплекса, грађевинска линија планираних главних објеката у односу на регулациону линију мора да буде одмакнута за минимално 5,0 m. Изузетно, неки помоћни објекти који се граде на улазу у радни комплекс (портирнице, чуварске и вагарске кућице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0 m од регулационе линије. У постојећим радним комплексима грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.

Минимална дозвољена удаљеност грађевинске линије од суседне парцеле је 5,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност грађевинске линије од суседне парцеле на минимално 1,0 m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле већи од половине вишег објекта.

У случају када се парцела у оквиру радног комплекса, односно радне зоне граничи са парцелом друге намене, односно другом зоном, у контактном делу са другом наменом, односно другом зоном, у оквиру радног комплекса треба формирати заштитни зелени појас минималне ширине 15,0 m, те је у тим случајевима потребно, при изради урбанистичког пројекта, грађевинске линије објеката дефинисати уважавајући прописану минималну ширину заштитног зеленог појаса.

Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти у дубину комплекса.

#### **Међусобна удаљеност објеката**

Међусобни размак слободностојећих објеката у радном комплексу и на две суседне парцеле не може бити мањи од половине висине вишег објекта, а минимално растојање је 4,0 m. Код производних и складишних објеката мора се обезбедити пролаз ватрогасног возила између објеката.

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 m, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

#### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног главног објекта са наменом дозвољеном Планом, а по утврђеним правилима грађења из овог Плана.

На парцелама намењеним за рад могу се градити и други објекти који су у функцији главног објекта.

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак мора бити минимално 4,0 m.



Изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0,0 m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Радни комплекс је могуће оградити зиданом, металном, транспарентном, или комбинованом оградом до висине од 2,2 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије.

Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру комплекса, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Пролази кроз ограду (капије) морају по броју и положају бити постављени тако да је обезбеђена адекватна проточност саобраћаја и да омогућавају радницима/посетиоцима истовремено брзо и несметано напуштање комплекса и улазак противпожарних или санитетских екипа у круг комплекса, као и у саме објекте.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на јавну канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

#### **Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле**

На грађевинској парцели индекс заузетости је максимално 60%.

У склопу грађевинске парцеле обезбедити мин. 30% озелењених површина.

#### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

За грађевинску парцелу обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 3,5 m. За задовољавање потреба противпожарне заштите обезбедити колски прилаз минималне ширине 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине градити под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине од минимално 5,0 m, односно 7,0 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова, или 12,0 m где то захтевају габарити меродавног (теретног) возила;
- паркирање решити у оквиру комплекса на паркинг простору или у гаражи;
- за паркирање возила у оквиру грађевинске парцеле обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5 x 5,0 m, за теретно возило мин. 3,0 x 6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила);
- манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње тешки саобраћај;
- паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6-0,7 m<sup>2</sup> по бициклу;
- пешачке стазе у комплексу радити од бетона, бетонских плоча или бехатона минималне ширине од 1,0 m.

#### **Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката**

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина које треба одговарајуће хортикултурно уредити. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација пословних/административних објеката од производних и складишних објеката, изолација пешачких токова, као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Уз границе парцеле где нису изграђени објекти формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско и листопадно дрвеће и шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. У склопу радних комплекса који се граниче са парцелама друге намене, односно другом зоном, у контактном делу, треба формирати заштитни зелени појас минималне ширине 15,0 m.

**Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта**

Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

Испред главне фасаде објекта (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 10,0 m.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине, како у оквиру комплекса, тако и са непосредним окружењем.

**Студија о процени утицаја на животну средину:**

Потрбно је прибавити мишљење надлежног органа за послове заштите животне средине о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину.

Обрађивач:  
Дуња Јањић, дипл.инж.грађ.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:  
Сузана Нешић Патаки, дипл.правник

