

1.1. NASLOVNA STRANA

Investitori: FABIJANOVIĆ DEJAN, JMBG: 2408983820308, Sv. Stefana 67, B.Topola
KOLAR LASLO, JMBG: 0507983820406, Jovana Mikića 229/B, Subotica

Objekat: IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA I DOGRADNJA AUTOPRAONICE
Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 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-18/24-UP

Mesto i datum: Bačka Topola, decembar 2024. godine

SADRŽAJ:

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 površina | 1:1000 |
| 3.2. | Situacija postojećeg stanja | 1:250 |
| 3.3. | Urbanističko rešenje sa elementima regulacije i nivelacije | 1:250 |
| 3.4. | Prikaz saobraćaja | 1:250 |
| 3.5. | Prikaz komunalne infrastrukture sa
priključcima na spoljnu mrežu | 1:250 |

- IDEJNO REŠENJE ARHITEKTONSKOG PROJEKTA

4. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

4.1. Podaci katastra nepokretnosti, izdati od strane Republičkog geodetskog zavoda, Geodetsko-katastarskog informacionog sistema dana 01.07.2024. godine za katastarsku parcelu broj 1894 K.O. Bačka Topola-grad.

4.2. Kopija plana parcela broj 1894 K.O. Bačka Topola-grad izdato od strane Republičkog geodetskog zavoda, Služba za katastar nepokretnosti Bačka Topola pod brojem 953-082-26805/2024 dana 03.07.2024. godine.

4.3. Topografski plan parcela broj 1894 K.O. Bačka Topola-grad izrađen od strane Geodetskog biroa "ARKUS" Bačka Topola.

4.4. Uslovi izdati od strane „Elektro distribucija Srbije“ d.o.o. Beograd pod brojem 2541200-D.07.09.-311003-24 od dana 30.08.2024. godine.

4.5. Obaveštenje izdato od strane JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, URBANISTIČKO PLANIRANJE I UREĐENJE BAČKA TOPOLA pod brojem 384/1 od 04.07.2024. godine.

4.6. Tehnički uslovi izdati od strane JP KOMUNALNO STAMBENO GRAĐEVINSKE DELATNOSTI „KOMGRAD“ pod brojem 799-2024 od dana 22.07.2024. godine i 07.11.2024. godine.

4.7. Uslovi izdati 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 217-28-1092/24-1 dana 08.07.2024. godine.

4.8. Uslovi izdati od strane OPŠTINSKE UPRAVE OPŠTINE BAČKA TOPOLA pod brojem 350-39/2024-I od dana 26.07.2024. godine.

4.9. Mišljenje i utvrđivanje tehničkih podataka izdatih od strane VOJPUT doo Subotica, pod brojem 2-6384/166 od dana 19.07.2024. godine.

4.10. Rešenje o uslovima izdati od strane POKRAJINSKOG ZAVODA ZA ZAŠTITU PRIRODE, Novi Sad pod 03 brojem 03020-2114/4 dana 23.07.2024. godine.

4.11. Rešenje o uslovima izdati od strane MEĐUOPŠTINSKOG ZAVODA ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE, Subotica pod br. 602-2/8 dana 22.07.2024. godine.

4.12. Uslovi izdati od strane JP „PUTEVI SRBIJE“ Beograd pod brojem 953-17167/24-1 od dana 10.09.2024. godine.

4.13. Mišljenje o ispunjenosti uslova zaštite prirode u okviru Urbanističkog projekta, izdato od strane POKRAJINSKOG ZAVODA ZA ZAŠTITU PRIRODE, Novi Sad pod brojem 03020-4094/2 od dana 24.12.2024. godine.

4.14. Mišljenje o ispunjenosti uslova izdati od strane JP PUTEVI SRBIJE, Beograd pod brojem 953-17167/24-3 od dana 04.12.2024. godine.

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA





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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice**

Broj projekta
E-18/24-UP

Mesto: **Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad**

Datum:
**Decembar 2024.
godine**

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

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



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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice**

Broj projekta
E-18/24-UP

Mesto: **Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad**

Datum:
**Decembar 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 статуса

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

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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice**

Broj projekta
E-18/24-UP

Mesto: **Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad**

Datum:
**Decembar 2024.
godine**

Уписан: 500,00 EUR

износ

датум

Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од
21.286,45 RSD

24. октобар
2005

Ограници

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 Ђатиповић

ЈМБГ

1901965825062

Ограничење
супотписом

не постоји ограничење супотписом

Регистратор Младен Маглов



ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци остварења

Датум остварења

24. октобар 2005

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Противна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектурска делатност

Остали идентификациони подаци


Каренска Идентификациона Број (КИБ)

190121909

Подношач захтева 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

Broj: E-18/24-UP
Datum: Decembar 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice na katastarskoj parceli broj 1894 K.O. Bačka Topola-grad u Bačkoj Topoli određuje se:

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

Investitori: **FABIJANOVIĆ DEJAN, JMBG: 2408983820308, Sv. Stefana 67, Bačka Topola**
KOLAR LASLO, JMBG: 0507983820406, Jovana Mikića 229/B, Subotica

Bačka Topola, Decembar 2024. godine.

Direktor :




Saida Ćatipović



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Саида Ф. Ћатиновић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1901965825062

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце


200 1253 11



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Prof. dr. Dragoslav Šumarač
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

У Београду,
27. јануара 2011. године

 <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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 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 BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Broj: E-18/24-UP
 Datum: Decembar 2024. godine

Odgovorni urbanista koji je Rešenjem imenovan za odgovornog urbanistu na izradi Urbanističkog projekta za izgradnju poslovnog objekta i dogradnju autopraonice, na katastarskoj parceli broj 1894 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, Decembar 2024. godine.

 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

2.1. Pravni i planski osnov za izradu Urbanističkog projekta

Na osnovu zahteva i programa Investitora **FABIJANOVIĆ DEJANA**, JMBG: 2408983820308, iz Bačke Topole, i **KOLAR LASLA**, JMBG: 0507983820406, iz Subotice, a u svrhu urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za izgradnju poslovnog objekta i dogradnju autopraonice, na kat. parc. broj 1894 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 je u okviru građevinskog područja, gde je zbog planirane namene utvrđena obaveza izrade urbanističkog projekta u cilju **arhitektonsko-urbanističke razrade**.


Predmetni Urbanistički projekat će biti osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju poslovnog objekta i dogradnju autopraonice.

2.2. Obuhvat Urbanističkog projekta

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom čini katastarska parcela broj 1894 K.O. Bačka Topola-grad u Bačkoj Topoli, koja je upisana u list nepokretnosti broj 7331 kao i deo javnih površina na parceli br. 7308 K.O. Bačka Topola-grad vezanih za saobraćajne priključke (državni put IIa reda broj 100 Horgoš – Subotica – Bačka Topola – Mali Idoš – Srbobran – Novi Sad – Sremski Karlovci – Indija – Stara Pazova – Beograd pod parcelnim brojem 7308 K.O. Bačka Topola-grad) i priključke instalacija.

Urbanističko-arhitektonska razrada lokacije se odnosi na katastarsku parcelu br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad površine 1.135,00 m². Predmetna parcela je pretežno pravougaonog oblika, i po svom prostornom položaju nalazi se u građevinskom području naselja Bačka Topola, koji prema PGR-u se nalazi u bloku 13 i namenjen je porodičnom stanovanju.

Predmetna parcela broj 1894 K.O. Bačka Topola-grad sa istočne strane se graniči sa katastarskom parcelom br. 1893 K.O. Bačka Topola-grad, sa severne strane se graniči sa katastarskim parcelama broj 1895 i 1896 K.O. Bačka Topola-grad, sa južne strane sa parcelom broj 1891 K.O. Bačka Topola-grad, a sa zapadne strane sa površinom javne namene, pod parcelnim br. 7308 K.O.

 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

Bačka Topola-grad, deonicom državnog puta IIa reda broj 100 (Horgoš – Subotica – Bačka Topola – Mali Idoš – Srbobran – Novi Sad – Sremski Karlovci – Indija – Stara Pazova – Beograd).

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

SPISAK KOORDINATA MEĐNIH TAČAKA PARCELA 1894 K.O. BAČKA TOPOLA-GRAD		
Br. međne tačke	X	Y
d4898	7393976.66	5075959.54
d4899	7393989.47	5075956.68
d4900	7393974.59	5075949.20
d4901	7393971.22	5075936.06
d4902	7393989.42	5075956.43
d4903	7393994.08	5075932.33
d4904	7393987.22	5075933.57
d4953	7394018.10	5075928.36
d4960	7394020.86	5075955.85
4037	7393973.56	5075945.17
4053	7394020.65	5075953.76
4054	7394020.16	5075948.89
4055	7394018.92	5075936.50
4061	7394000.35	5075931.29
4103	7394006.92	5075956.11
4104	7394009.92	5075956.05


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.

2.3.2. Namena objekata

Uređenjem prostora prema urbanističko-arhitektonskom rešenju ovog projekta je predviđena izgradnja poslovnog objekta i dogradnja autopraonice, kolskim i pešačkim prilazom, 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 izdatim od nadležnih službi.

 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

Predmetni objekat je lociran na kat. parceli broj 1894. K.O. Bačka Topola-grad.

Projektom je planirana izgradnja sledećih objekata:

- Poslovni objekat - kancelarije i servis, spratnosti P+1;
- Kabina autopraonice - 2 komada;

Postojeća autopraonica se sastoji od dve zasebne kabine za pranje putničkih automobila, od kontejnera sa opremom, i od posebnog pomoćnog objekta. Postojeći pomoćni objekat će se rušiti, i na njegovom mestu će se graditi novi, sa servisom i kancelarijama. U nastavku postojećih kabina, posle kontejnera sa opremom će se dograditi još dve kabine za pranje automobila. Tako će se povećati kapacitet autopraonice.


2.3.3. Parterno i saobraćajno uređenje parcele

Predmetna parcela ima postojeći kolski pristup na državni put IIa reda broj 100 (Horgoš – Subotica – Bačka Topola – Mali Idoš – Srbobran – Novi Sad – Sremski Karlovci – Indija – Stara Pazova – Beograd) na parceli broj 7308 K.O. Bačka Topola-grad.


Priključak i prilazni put na javnu saobraćajnicu planirano je u skladu sa ZAKONOM O PUTEVIMA ("Sl. glasnik RS" br. 41/2018, 95/2018-dr. zakon i 92/2023-dr. zakon), urbanističkim uslovima izdatim od strane JP PUTEVI SRBIJE Beograd pod brojem 953-17167/24-1 od dana 10.09.2024. 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).

Prema uslovima izdatim od strane JP PUTEVI SRBIJE Beograd, pod brojem 953-17167-24-1 od dana 10.09.2024. godine:

- Predviđen je i obezbeđen zaštitni pojas i pojas kontrolisane gradnje, u skladu sa čl. 33-34 i 36. Zakona o putevima, tako da prvi sadržaji objekata visokogradnje moraju biti udaljeni minimalno 10,00 m od granice putnog zemljišta državnog puta II reda, odnosno u skladu sa važećim planskim dokumentom;
- Rešenja su usklađena i sa važećom planskom i projektnom dokumentacijom, kao i za koje je JP „Putevi Srbije“ izdalo uslove i saglasnosti, ne postoje planska i projektna dokumentacija čija je izrada u toku na predmetnom području;
- Prilikom definisanja rešenja saobraćajnog priključka na trasu državnog puta sledeće je uzeto u obzir:
 - planirani profil državnog puta,
 - računska brzina na državnom putu,
 - širina kolovoza pristupnog puta mora biti minimalne širine 5,00 m sa tvrdom podlogom ili sa istim kolovoznim zastorom kao i javni put sa kojim se ukršta,
 - PGDS na deonici 10007 koji iznosi u 2023. godini 3625 vozila,
 - zone potrebne preglednosti (prikazati u grafičkom prilogu),
 - poluprečnici lepeza u zoni priključaka utvrditi na osnovu krive tragova merodavnih vozila koje će koristiti predmetne saobraćajne priključke (prikazati krive tragova merodavnog vozila),

 <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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

- priključak mora biti saglediv sa glavnog pravca najmanje sa daljine izoštrene vizure preglednosti,
- podužni nagib pristupnog puta u zoni priključka formirati prema poprečnom nagibu glavnog pravca,
- prostorne karakteristike terena,
- obezbediti prioritet saobraćaja na državnom putnom pravcu,
- obezbediti mogućnost redovnog održavanja državnog puta,
- adekvatno rešenje prihvatanja i odvodnjavanja površinskih voda, uz usklađivanje sa sistemom odvodnjavanja predmetnog državnog puta.
- Elementi puta i raskrsnice (poluprečnik krivine, radijusi okretanja i dr.) su u skladu sa Zakonom o putevima („Sl. glasnik RS“, br. 41/18, 95/18 i 92/23) i Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Sl. glasnik RS“, br. 50/2011);
- Parking površine nisu planirane u zaštitnom pojasu državnog puta, odnosno iste ne planirati između regulacione i građevinske linije definisane važećom planskom dokumentacijom;
- Pri projektovanju je posvećena posebna pažnja optimalnom nivou saobraćajne, fizičke i tehničke bezbednosti lica, vozila i prostora objekta kao i svim merama vezanim za uspostavljanje jedinstvenog bezbednosnog sistema;
- Shodno članu 37. Zakona o putevima („Sl. glasnik RS“, br. 41/18, 95/18 i 92/23) ograde i drveće pored javnih puteva podižu se tako da ne ometaju preglednost javnog puta i ne ugrožavaju bezbednost saobraćaja;
- Uslovi za paralelno vođenje instalacija pored državnog puta:
 - instalacije moraju biti postavljene minimalno 3,00 m od krajnje tačke poprečnog profila puta (planirani profil) (nožice nasipa trupa puta ili spoljne ivice putnog kanala za odvodnjavanje) u zavisnosti od konfiguracije terena i prečnika instalacija,
 - ne dozvoljava se vođenje instalacija po bankini, po kosinama useka ili nasipa, kroz jarkove i kroz lokacije koje mogu biti inicijalne za otvaranje klizišta,
 - ispod kolskih prilaza i saobraćajnih priključaka planirati postavljanje instalacija kroz zaštitnu cev,
 - instalacije planirati tako da ne ugrožavaju postojeću saobraćajnu signalizaciju, opremu puta, odvodnjavanje i održavanje državnog puta,
- Uslovi za ukrštanje instalacija sa državnim putem:
 - da se ukrštanje sa putem predvidi isključivo mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, upravno na put, u propisanoj zaštitnoj cevi,
 - zaštitna cev mora biti projektovana na celoj dužini između krajnjih tačaka poprečnog profila puta (planirani profil), uvećana za po 3,00 m sa svake strane,
 - minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi od najniže kote kolovoza do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1,35 m,
 - minimalna dubina instalacija i zaštitnih cevi ispod putnog kanala za odvodnjavanje (postojećeg ili planiranog) od kote dna kanala do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1,20 m.
- Uslovi za vođenje nadzemnih instalacija u odnosu na put:
 - stubove planirati izvan zaštitnog pojasa državnog puta (10,00 m mereno od granice putnog zemljišta državnog puta II reda) a u slučaju da je visina stuba veća od propisane

 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

širine zaštitnog pojasa državnog puta, rastojanje predvideti na minimalnoj udaljenosti za visinu stuba, mereno od granice putnog zemljišta,
- obezbediti sigurnosnu visinu od 7,00 m mereno od najviše kote kolovoza do lančanice, pri najnepovoljnijim temperaturnim uslovima.

Pristup na parcelu

Način saobraćajnog povezivanja parcele sa okruženjem, predviđa se preko postojeće pristupne saobraćajnice širine 7,0 m, koja se nalazi na delu kat. parcele 7308 K.O. Bačka Topola-grad. Pristupna saobraćajnica povezuje kompleks sa državnim putem IIa reda broj 100 (Horgoš – Subotica – Bačka Topola – Mali Idoš – Srbobran – Novi Sad – Sremski Karlovci – Indija – Stara Pazova – Beograd) koji se nalazi na parceli 7308 K.O. Bačka Topla-grad, u svemu u skladu sa rešenjem iz urbanističkog projekta.

Saobraćajna infrastruktura

U okviru kompleksa je predviđen režim saobraćaja putničkih vozila. Putnička vozila nakon ulaska se kreću internom saobraćajnicom u okviru parcele. Nakon korišćenja usluge autopraonice, vozila se vraćaju internom saobraćajnicom i napuštaju kompleks. U okviru kompleksa je predviđena horizontalna i vertikalna saobraćajna signalizacija. Saobraćajni putevi i platoi su namenjeni samo za saobraćaj putničkih vozila sa padom od oko 2,5% prema sabirnom slivniku na sredini svake kabine.


Mirujući saobraćaj i interne kolske saobraćajnice

Parkiranje se predviđa na sopstvenoj parceli, za potrebe putničkih automobila. Projektom je predviđeno ukupno 4 parking mesta za putnička vozila, od kojih je jedan za parkiranje za osobe sa invaliditetom. Dimenzije parking mesta su 2,40 x 5,0 m, dok dimenzija parking mesta za osobe sa invaliditetom je 3,70 x 5,0 m. Određivanje broja parking mesta je u skladu sa PGR-om.

Interna kolska saobraćajnica – plato, planirani su da imaju:

- pad od 2,5 % prema slivnicima koji se smešteni na sredini svake kabine,
- uzdužni pad bliže definisati kroz projekat saobraćajnice i spoljnog uređenja,
- 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 radijusima 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.

 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

2.3.4. Ograđivanje parcele

Kompleks je zatvoren sa severne i istočne strane zidanom ogradom od 1,60m visine, sa južne strane je transparentna ograda visine 1,80m, dok se sa zapadne strane nalazi ulaz u kompleks.

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 planiranih objekata, kao i njihov maksimalni horizontalni gabarit.

Predmetni kompleks je lociran na kat. parceli broj 1894 K.O. Bačka Topola-grad.

Regulaciona linija se poklapa sa zapadnom međnom linijom sa površinom javne namene – državnim putem IIa reda (katastarska parcela br. 7308 K.O. Bačka Topola-grad).

Građevinska linija je uvučena u odnosu na regulacionu liniju sa kat. parcelom broj 7308 K.O. Bačka Topola-grad 24,29 m.

2.4. Numerički pokazatelji

Bilans površina parcela 1894 :


Ukupna površina parcele	1.135,00 m ²	
Ukupna površina parcele	1.135,00 m²	100 %

Postojeći objekti (BGP)		
- Kontejner za opremu	14,95 m ²	
- Kabina autopraonice (2 kom)	64,05 m ²	
Objekti ukupno:	79,00 m²	6,96 %

Planirani objekti (BGP)		
- Poslovni objekat P+1	135,61 m ²	
- Kabina autopraonice	62,53 m ²	
Objekti ukupno:	198,14 m²	17,46 %

Trotoari i platoi	37,70 m ²	
Saobraćajnice i parking	477,87 m ²	
Saobraćajnice ukupno:	515,57 m²	45,43 %

Planirane uređene zelene površine	342,29 m ²	
Zelene površine ukupno	342,29 m²	30,15 %

 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

Indeks zauzetosti parcele je 24,42 % (po PGR max. = 40%).

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima) je 69,85 % (po PGR max. = 70%).

Procenat učešća zelenih površina je 30,15 % (po PGR min. = 30%).

Broj parking mesta za putnička vozila	4
Broj parking mesta:	4

2.5. Način uređenja slobodnih zelenih površina

Zelene površine čine 30,15 % k.p. 1894 K.O. Bačka Topola-grad.

Radi poboljšanja ekoklime prostora, za ozelenjavanje koristiti pretežno lišćare, u spratu drveća učešće listopadnih vrsta treba da bude minimalno 80%; dati prednost autohtonim (domaćim) vrstama.

Prilikom ozelenjavanja treba izbegavati sadnju invazivnih vrsta biljaka, od kojih su najznačajnije: jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus altissima*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), koprivić (*Celtis spp.*), dafina (*Elaeagnus angustifolia*), pensilvanijski jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gleditsia triacanthos*), živa ograda (*Lycium barbarum*), petolisni bršljan (*Parthenocissus quinquefolia*), kasna sremza (*Prunus serotina*), zlatni štap (*Solidago gigantea aggr.*), zvezdan (*Symphotrichum spp.*), falopa (*Fallopia sp.*), bagrem (*Robinia pseudoacacia*) i sibirski brest (*Ulmus pumila*).

Treba smanjiti negativne uticaje veštačkih površina na eko-klimu lokaliteta ozelenjavanjem prostora oko objekata i zasenčenjem što većeg dela veštačkih površina.

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.

Ostale površine biće uređene kao travnate, a moguća je i sadnja niskog, srednjeg ili visokog ukrasnog rastinja, uz uslov da vrste ne budu invazivne i da krošnje drveća ne prelaze granice parcele. Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom prema tehničkim normativima za projektovanje zelenila.


Pri podizanju drvoreda, voditi računa o prostornim mogućnostima - širina zelenog pojasa, udaljenostima od instalacija, saobraćajnih traka i objekata.

2.6. Način priključenja na infrastrukturu

2.6.1. Elektroenergetska mreža

Prema Uslovima za izgradnju poslovnog objekta i dogradnju autopraonice u Bačkoj Topoli, izdatim od strane „ELEKTRODISTRIBUCIJA SRBIJE“ D.O.O. BEOGRAD, br. 2541200-D.07.09-311003-24 od dana 30.08.2024. godine:

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

 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

Maksimalna snaga: 17,25 kW.

Faktor snage: iznad 0,95.

Vrsta priključka: tipski priključak – T1B.

Karakter priključka: trajni.

Mesto priključenja objekta: uvod provodnika instalacije objekta u merni orman.

Mesto vezivanja priključka na sistem: najbliži stub N.N. mreže.

Opis mernog mesta: ugradnja poliesterskog ormara mernog mesta, tipa POMM-1, na ABS u ulici Maršala Tita kod kućnog broja 96 u Bačkoj Topoli.

Merni uređaj: postojeće trofazno dvotarifno brojilo (broj brojila 5405032, ED broj 204305269).

Posmatrano područje ima rešeno snabdevanje električnom energijom za rekonstruisani objekat iz MBTS 381 Bačka Topola, međutim poliesterski orman mernog mesta se izmešta na javnu površinu u skladu sa gore navedenim uslovima.

Potrebna maksimalna jednovremena snaga se uklapa u postojeće odobrene kapacitete, maksimalna snaga od 17,25 kW za postojećeg kupca ED broj 204305269, br. brojila 5405032.

2.6.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

Postojeći objekti imaju priključak na gradsku vodovodnu mrežu sa ugrađenim vodomernom.

Prema uslovima za izgradnju poslovnog objekta i dogradnju autopraonice u Bačkoj Topoli, izdatim od strane JP za komunalno, stambeno-građevinske delatnosti "KOMGRAD" Bačka Topola pod brojem 799-2024 od dana 22.07.2024. godine i od dana 07.11.2024. godine:

Vodovi gradskog vodovoda sun a dubini od 0,80 do 1,5 metara ispod površine terena. Postojeće napajanje sa voda vodovoda se nalazi na kat. parceli 7308 K.O. Bačka Topola-grad, u ulici Maršala Tita, priključkom na cev D110 KM-PVC PN10. Pri sadašnjem stanju izgrađenosti gradske vodovodne mreže i režima rada crpne stanice za snabdevanje vodom grada, vladajući pritisak vodovodne mreže u predmetnom delu grada iznosi 2,5-3,5 bara, s tim da u letnjem periodu pada i ispod tih vrednosti. Na osnovu izmerene vrednosti na postojećoj hidrantskoj mreži može se pretpostaviti da je maks. količina vode pri slobodnom isticanju iz D110 HDPE cevi je cca. 10 l/s.


Komunalne, fekalne, otpadne vode odvesti u fekalnu kanalizaciju KG-PVC D315 mm, dubina ukopavanja istih je cca. 1,1-1,5 metara, do temena cevi ispod površine terena. Priključak se završava u reviziono okno, koje treba izgraditi neposredno iza regulacione linije, a ne dalje 1m od istih. U komunalnu fekalnu kanalizaciju je zabranjeno ispuštanje atmosferske otpadne vode.

Hidrantska mreža naselja

Sekundarna uloga javne vodovodne mreže je hidrantska mreža naselja. Hidrantska mreža naselja je snabdevena hidrantima za posredno gašenje požara – koriste se sa vatrogasnom pumpom i opremom. Hidrantska mreža naselja je definisana Pravilnikom o tehničkim normativima za instalacije hidrantska mreže za gašenje požara ("Sl. Glasnik RS", br. 3/2018).

Predviđena je izgradnja unutrašnje i spoljašnje hidrantske mreže. Njihov tačan položaj i broj će se definisati u postupku objedinjene procedure.

U slučaju da hidrantska mreža ne zadovolji potrebe kompleksa, treba predvideti pumpu za povećanje pritiska, kao i podzemni rezervoar za obezbeđenje potrebne količine vode za gašenje požara.

 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

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.

Prikupljanje otpadnih voda iz kompleksa

Sva voda od pranja automobila odvodi se u gradsku kanalizacionu mrežu, preko već izgrađenog dvokomornog taložnika i preko separatora zauljenih voda.

Odvođenje atmosferskih voda

Odvođenje vode sa krova objekta usmeriće se na okolni teren, na trotoare i platoe, kao i na zelene površine.

Komunalni otpad

Komunalni otpad se lageruje u za to predviđene kante koje su smeštene uz saobraćajnicu radi što jednostavnijeg odvoza od strane nadležne službe za upravljanje komunalnim otpadom.

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 geomehničke 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 projektu prema nameni korišćenja prostora, ograničenja u pogledu vrste delatnosti koje mogu obezbediti standarde kvaliteta životne sredine utvrđene propisima.

U vezi sa navedenim utvrđivanje proizvodne delatnosti u planiranim objektima – mora biti u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. Glasnik RS“ br. 134/04, 36/09) i Uredbom o utvrđivanje Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl. Glasnik RS“ br. 114/2008) koji treba da osiguraju da funkcionisanje proizvodne delatnosti spreči ugrožavanje životne sredine obezbeđivanjem nivoa kvaliteta sredine prema odgovarajućim standardima i kriterijumima koji uređuju oblast zaštite vazduha, zemljišta, voda, zaštite od nejonizujućeg zračenja, upravljanja otpadom i zaštite buke.

Uredbom o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“, br. 114/2008), predmetni objekat ne spada u projekte za koje se od nosioca može zahtevati izrada studija o proceni uticaja na životnu sredinu.

 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

2.9. Mere zaštite od požara

Prema obaveštenju za izradu Urbanističkog projekta arhitektonsko-urbanističke razrade lokacije za izgradnju poslovnog objekta i dogradnju autopraonice, izdatim od strane MINISTARSTVA UNUTRAŠNJIH POSLOVA, SEKTORA ZA VANREDNE SITUACIJE, Odeljenja za vanredne situacije u Subotici, Odseka za preventivnu zaštitu od požara i eksplozije, pod 07.30.1 brojem 217-28-1092/24-1 od dana 08.07.2024. 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).

Unutrašnje saobraćajnice obezbeđuju pristup svakom 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.
- Predvideti uređaje za automatsko otkrivanje i dojavu požara shodno članu 42 Zakona o zaštiti od požara („Sl. Glasnik RS“, br.111/09, 20/2015, 87/2018 i 87/2018 – dr.zakoni)

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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice, koji su izdati od strane POKRAJINSKOG ZAVODA ZA ZAŠTITU PRIRODE, pod 03 brojem 020-2114/4 od dana 23.07.2024. godine i utvrđeno je da predmetna kat. parcela se nalazi u zoni uticaja (na udaljenosti od 75 metara) vodotoka Krivaje koji je regionalni ekološki koridor izdvojen u skladu sa Uredbom o ekološkoj mreži („Sl. glasnik RS“, br. 102/2010) i utvrđen Prostornim planom AP Vojvodine („Sl. list APV“, br. 22/2011). Shodno tome, izdati su sledeći uslovi zaštite prirode:

- 1) Treba smanjiti nepovoljne uticaje na vazdušni migracioni put, sa posebnim osvrtnom na zaštitu noćnih vrsta – predmetni projekat nema sadržaj koji bi nepovoljno uticao na vazdušni migracioni put;

 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

Prilikom daljeg projektovanja posebno obratiti pažnju na sledeće uslove:

2) Nije dozvoljeno formiranje reflektujućih površina, te krov planiranog objekta predstavlja mat površinu;

3) Nije dozvoljena primena pokretnih svetlosnih izvora i svetlosnih snopova usmerenih prema nebu;

4) Za izvore noćnog osvetljenja koji se nalaze na otvorenom, postavljati svetlosna tela na manju visinu od standardnih (optimalno do 2,5 – 3 m visine) i izabrati modele rasvete za direktno osvetljenje sa zaštitom od širenja svetlosti u okolni prostor, kojima se sprečava rasipanje svetlosti i prema nebu (prema vazдушnom koridoru migracije);

5) Tokom planiranja očuvati i unaprediti zelenilo prostora;

6) Treba smanjiti negativne uticaje veštačkih površina na eko-klimu lokaliteta ozelenjavanjem prostora oko objekata i zasenčenjem što većeg dela veštačkih površina;

7) Radi poboljšanja ekoklime prostora, za ozelenjavanje koristiti pretežno lišćare, u spratu drveća učešće listopadnih vrsta treba da bude minimalno 80%, dati prednost autohtonim (domaćim) vrstama;

8) Prilikom ozelenjavanja zabranjena je sadnja invazivnih vrsta biljaka, od kojih su na prostoru Vojvodine najznačajnije: jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus glandulosa*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), koprivić (*Celtis occidentalis*), dafina (*Eleagnus angustifolia*), pensilvanijski jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gledichia triachantos*), živa ograda (*Lycium halimifolium*), petolisni bršljan (*Parthenocissus inserta*), kasna sremza (*Prunus serotina*), zlatni štap (*Solidago gigantea* aggr.), zvezdan (*Symphotrichum* spp.), falopa (*Fallopia* sp.), , bagrem (*Robinia pseudoacacia*) i Sibirski brest (*Ulmus pumila*);

9) Primenjeni su opšte mere zaštite vode, zemljišta i vazduha;

Prilikom izvođenja radova i upotrebe objekata posebno obratiti pažnju na sledeće uslove:


10) Prilikom iskopa izdvojen je humus i isti je korišćen za sanaciju terena nakon završetka radova;

11) Mazivo i gorivo potrebno za snabdevanje mehanizacije neophodno je transportovati, deponovati (čuvati) i njima rukovati poštujući pri tom mere zaštite propisane zakonskom regulativom koja se odnosi na opsane materije;

12) U slučaju akcidentnog izlivanja zagađujućih materija u zaštitnoj zoni, zagađeni sloj zemljišta se hitno mora otkloniti i isti staviti u ambalažu koja se može prazniti samo na, za tu svrhu, predviđenoj lokaciji, izvan prirodnog dobra. Na mesto akcidenta naneti novi, nezagađeni sloj zemljišta;

13) Planirana je primena odgovarajućih mera za očuvanje kvaliteta voda, u skladu sa članovima 97. i 98. Zakona o vodama („Sl. glasnik RS“, br. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 i 95/2018 – dr. zakon), poštovanjem zabrane ispuštanja neprečišćenih i nedovoljno prečišćenih otpadnih voda u krajnji recipijent. Zauljene vode treba odvesti sa manipulativnih asfaltnih površina, po potrebi, do mesta odgovarajućeg predtretmana istih (preko separatora ulja i taložnika brzotaložnih primesa) pre upuštanja u recipijent;

14) Otpad nastao usled izgradnje, korišćenja i održavanja je 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, 95/2018 – dr. zakon i 35/2023) prema kome se upravljanje otpadom vrši na način kojim se obezbeđuje kontrola i primena mera smanjenja: a) zagađena voda, vazduha i zemljišta; b) opasnosti po biljni i životinjski svet; v) opasnosti od nastajanja udesa, eksplozija ili požara; g) negativnih uticaja na predele i prirodna dobra posebnih vrednosti; d) nivoa buke i neprijatnih mirisa;

 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

15) Planiranje zaštite zemljišta ostvarivati sprovođenjem mera i aktivnosti za zaštitu od zagađenja i degradacije radi očuvanja njegovih prirodnih osobina i funkcija, saglasno odredbama člana 12. Zakona o zaštiti zemljišta („Sl. glasnik RS“, br. 112/2015);

16) Treba sprovesti mere zaštite od požara u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“, br. 111/2019, 20/2015, 87/2018 – drugi zakon, 87/2018 i 87/2018 – drugi zakon);

17) U skladu sa zahtevima člana 5. stav 2. Zakona o zaštiti životne sredine („Sl. glasnik RS“, br. 135/2004, 36/2009 – dr. zakon, 72/2009 – dr. zakon, 43/2011 odluka – US, 14/2016, 76/2018 i 95/2018 – dr. zakon), pravna i fizička lica dužna su da, između ostalog, u obavljanju svojih delatnosti obezbede „racionalno korišćenje prirodnih bogatstava, uračunavanje troškova zaštite životne sredine u okviru investicionih troškova, primenu propisa, odnosno preduzimanje mera zaštite životne sredine, u skladu sa zakonom“;

18) Obavezuje se izvođač radova da, ukoliko u toku radova pronađe geološka ili paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, ista prijavi Ministarstvu zaštite životne sredine kao i da preduzme sve mere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe do dolaska ovlašćenog lica;

Prema uslovima koji su izdati od strane MEĐUOPŠTINSKOG ZAVODA ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE Subotica, pod brojem 602-2/8 od dana 22.07.2024. godine, treba voditi računa o sledećem:

- 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.

2.11. Tehnički opis objekata

Poslovni objekat Pr+1

U prizemlju poslovnog objekta planiran je servis putničkih automobila, dve kancelarije, zajednički prostor i toalet. Ukupno BGP na prizemlju je 135,61 m². Na spratu je planirana kancelarija, ukupno bruto površine 136,92 m². Max. visina objekta-slemena krova je 7,95 m od kote poda objekta.

Zidovi objekta su planirani od sendvič panela, se čeličnim skeletnim sistemom. Temelji se sastoje od temelje samce ispod stubova, i temeljnih greda između njih. Međuspratna konstrukcija se planira od čelične konstrukcije. Krovna rešetkasta konstrukcija će se praviti od čeličnih profila, krov je jednovodan sa nagibom od 10%, krovni pokrivač je trapezasti lim. Unutar objekta podna ploča će se izvoditi od armiranog betona od 15cm, sa podslojem od tucanika od 20cm. Ulaz u objekat je planiran sa zapadne

 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

strane, dok ulaz u servis automobila je planiran sa južne strane objekta. Iz ovog dela objekta se planira prilaz spratu pomoću stepeništa.

Objekat je opremljen instalacijama vodovoda i kanalizacije, elektro instalacijama, i gromobranom. Pristup objektu je sa južne i sa zapadne strane. Na objektu su predviđeni horizontalni i vertikalni oluci, iz kojih će se voda od atmosferskih padavina slivati na okolni trotoar i plato, i na zelene površine.

Kabine autopraonice

Objekat je namenjen za pranje automobila, u nastavku postojećih kabina se dograđuju još dve kabine, dimenzije 5,00 x 6,10m i 5,25 x 6,10m. Ukupna BRGP dograđenih kabina je 62,53 m².

Paravani-zidovi objekta će se izraditi od lexana debljine 10mm sa čeličnom podkonstrukcijom. Pod se izrađuje od armirano-betonske konstrukcije debljine 15cm sa izradom posteljice od tucanika granulacije 0-30mm. Na sredini svake kabine se nalazi sabirni slivnik za sakupljanje otpadne vode od pranja automobila. Podni sabirni slivnik je armirano-betonski, sa dubinom od 50cm, širinom od 80cm i 100cm, i dužine 490cm i 200cm, zatvoreno sa čeličnom rešetkom odgovarajuće dimenzije.

2.12. Faznost gradnje

S obzirom na razradu lokacije kojom su definisana pravila i uslovi za planiranu izgradnju poslovnog objekta i dogradnju autopraonice, planirano je istu izvesti u jednoj fazi u skladu sa zahtevima investitora.


2.13. Uslovi za sprovođenje 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 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 poslovnog objekta i dogradnju autopraonice	Broj projekta E-18/24-UP
	Mesto: Bačka Topola, kat. parc. br. 1894 K.O. Bačka Topola-grad	Datum: Decembar 2024. godine

4. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA