„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА
„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTOVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBATICA
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA
„JAVNO PODUZEĆE ZA GOSPODARENJE CESTAMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBOTICA

24000 Subotica, Trg Republike 16, tel: 024 666 300, fax: 024 666 336 office@urbanizamsu.rs
www.urbanizamsu.rs

**299-9/25**

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко-архитектонске разраде локације за допуну садржаја и проширење капацитета постојећег производног комплекса, изградњом и доградњом објеката на к.п. бр. 8873/1, 985/4, 986/7, 986/3, 986/4, 987, 988, 991, 989/2, 989/1, 3735/1 и 3735/5 К.О. Чантавир

Директор:

Огњен Голубовић, маст.инж.грађ.

Суботица, октобар 2026. године

| | |
|---|---|
| НАЗИВ ПРОЈЕКТА: | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ<br>УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДОПУНУ САДРЖАЈА И ПРОШИРЕЊЕ КАПАЦИТЕТА ПОСТОЈЕЋЕГ ПРОИЗВОДНОГ КОМПЛЕКСА, ИЗГРАДЊОМ И ДОГРАДЊОМ ОБЈЕКАТА НА К.П. БР. 8873/1, 985/4, 986/7, 986/3, 986/4, 987, 988, 991, 989/2, 989/1, 3735/1 и 3735/5 К.О. ЧАНТАВИР |
| НАРУЧИЛАЦ: | „*GEBI*“ Д.О.О. ПО ЧАНТАВИР,<br>24220 ЧАНТАВИР, МАРШАЛА ТИТА БРОЈ 46 |
| ОБРАЂИВАЧ: | ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА |
| БРОЈ УГОВОРА: | 299-9/25 |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: | ТАЊА МИЈАТОВИЋ, дипл.инж.арх. |
| РАДНИ ТИМ: | ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саобр.<br>АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.<br>ДАНИЈЕЛА ИШТВАНЧИЋ, дипл.инж.грађ.<br>СТЕВАН АЋИМОВИЋ, дипл.инж.арх. |
| РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА: | КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж.арх, |
| ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИЗРАДИО: | “*GEOEXPERT*” Д.О.О., Предузеће за пројектовање, инжињеринг и геотехнику<br>Адолфа Сингера бр.11, Суботица |

# С А Д Р Ж А Ј

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА


- ИЗВОД ИЗ РЕГИСТРА ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА
- РЕШЕЊЕ О УПИСУ У РЕГИСТАР ПРАВНИХ ЛИЦА И ПРЕДУЗЕТНИКА ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛОВА ИЗРАДЕ ПРОСТОРНИХ И УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА
- РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ


## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО


1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ
   - 4.1. Концепција уређења и изградње простора
   - 4.2. Капацитети, намена и технички опис планираних објеката
   - 4.3. Регулационо и нивелационо решење
   - 4.4. Приступ локацији
   - 4.5. Начин решавања паркирања и саобраћајно решење комплекса
   - 4.6. Ограђивање парцеле
   - 4.7. Евакуација отпада

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
   - 7.1. Електроенергетска мрежа и објекти
   - 7.2. Телекомуникациона мрежа
   - 7.3. Гасна мрежа
   - 7.4. Водоводна мрежа
   - 7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

9. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
    - 10.1. Мере заштите животне средине
    - 10.2. Мере заштите од пожара
    - 10.3. Заштита непокретних културних добара
    - 10.4. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова
    - 10.5. Посебни услови

11. ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

12. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКАТА

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ ЧАНТАВИР
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКОМ ПЛАНУ
3. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ СИТУАЦИЈА СА КРОВНИМ РАВНИМА
4. ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ И РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ
5. РЕШЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
6. ПЛАНИРАНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

## ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

“0” ГЛАВНА СВЕСКА
“1” ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

## ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
2. УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА

5000228616606

# ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

## ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

| | |
|---|---|
| Матични / Регистарски број | 20064030 |

## СТАТУСИ

| | |
|---|---|
| Статус привредног субјекта | Активан |
| Са статусом социјалног предузетништва | Не |

## ПРАВНА ФОРМА

| | |
|---|---|
| Правна форма | Јавно предузеће |

## ПОСЛОВНО ИМЕ

| | |
|---|---|
| Пословно име | JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA |

| **Преводи пословног имена** | | |
|---|---|---|
| Превод пословног имена | - Мађарски Буњевачки | Gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Kőzvállalat, Szabadka Javno preduzeće za upravljanje putovima, urbanističko planiranje i stanovanje Subatica |

## ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

| **Адреса седишта** | | |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Општина | СУБОТИЦА | |
| Место | СУБОТИЦА | |
| Улица | Трг Републике | |
| Број и слово | 16 | |
| Спрат, број стана и слово | / / | |
| **Адреса за пријем електронске поште** | | |
| Е- пошта | office@urbanizamsu.rs | |

## ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

| | | |
|---|---|---|
| **Подаци оснивања** | | |
| Датум оснивања | 08.07.2005 | |
| **Време трајања** | | |
| Време трајања привредног субјекта | Неограничено | |
| **Претежна делатност** | | |
| Шифра делатности | 7111 | |
| Назив делатности | Архитектонска делатност | |
| **Остали идентификациони подаци** | | |
| Порески Идентификациони Број (ПИБ) | 103967584 | |
| **Подаци од значаја за правни промет** | | |
| **Текући рачуни** | | |
| | 200-3266220102029-61<br>165-0007007220205-77<br>200-3266220101029-54<br>160-0051800013732-40<br>200-3266220103029-68<br>160-0000000461624-73<br>160-0000000478158-38<br>840-0000000949743-80<br>165-0007007220159-21 | |

| | | |
|---|---|---|
| **Контакт подаци** | | |
| Телефон 1 | 024/666-300 | |
| Интернет адреса | www.urbanizamsu.rs | |
| **Подаци о статуту / оснивачком акту** | | |
| | Датум важећег статута: 15.11.2016 | |
| | Датум важећег оснивачког акта: 20.12.2023 | |

**Законски (статутарни) заступници**

**Физичка лица**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1.** | Име | Огњен | Презиме | Голубовић |
| | ЈМБГ | 2603982183905 | | |
| | Функција | Директор | | |
| | Ограничење супотписом | не постоји ограничење супотписом | | |

**Надзорни одбор**

**Председник надзорног одбора**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Име | Предраг | Презиме | Бобић |
| | ЈМБГ | 0511981820058 | | |

**Чланови надзорног одбора**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1.** | Име | Бранка | Презиме | Голијан |
| | ЈМБГ | 0606988825021 | | |
| **2.** | Име | Невена | Презиме | Веиновић |
| | ЈМБГ | 2701996825219 | | |

## Чланови / Сувласници

### Подаци о члану

Пословно име: Grad Subotica

Регистарски / Матични број: 08070695

### Подаци о капиталу

**Новчани**

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 41,645.75 RSD | |
| Уписан: 41,597.65 RSD | |
| Уплаћен: 41,597.65 RSD | |
| Уплаћен: 41,645.75 RSD | 23.07.2005 |

**Неновчани**

| вредност | датум | опис |
|---|---|---|
| Уписан: 11,753,350.53 RSD | | |
| Унет: 11,753,350.53 RSD | 31.12.2019 | |

| Удео | износ(%) |
|---|---|
| | **100.000000000000** |

## Основни капитал друштва

**Новчани**

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 41,645.75 RSD | |

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 41,597.65 RSD | |

| износ | датум |
|---|---|
| Уплаћен: 41,645.75 RSD | |

| износ | датум |
|---|---|
| Уплаћен: 41,597.65 RSD | |

**Неновчани**

| вредност | датум | опис |
|---|---|---|
| Уписан: 11,753,350.53 RSD | | |

| вредност | датум | опис |
|---|---|---|
| Унет: 11,753,350.53 RSD | 31.12.2019 | |

**Забележбе**

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Тип | Забележба уписана по ЗПД из 2004. године |
| | Датум | 29.07.2005 |
| | Текст | Оснивање привредног субјекта је настало на основу Одлуке јавног предузећа Завода за урбанизам, изградњу и уређивање Општине Суботица о статусној промени поделом уз оснивањенових јавних предузећа од 08.07.2005 године |
| 2 | Тип | Забележба уписана по ЗПД из 2004. године |
| | Датум | 28.12.2015 |
| | Текст | Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена припајања код привредног друштва DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE JAVNO PREDUZEĆE, SUBOTICA, матични број 20064030, као друштва стицаоца и привредног друштва JAVNO PREDUZEĆE ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA |

| | | |
|---|---|---|
| | | SUBOTICE SUBOTICA, матични број 20064102, као друштва које престаје припајањем услед чега се брише из Регистра привредних субјеката. |

Регистратор, Миладин Маглов

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ
ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА

Број: .....
Дана 17-07-2025 20 ..... год.
СУБОТИЦА, Трг Републике 16

**Република Србија**
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**
Број: 001565119 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 31.03.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон), одлуке председника Владе Републике Србије број 119-00-00117/2024-01, од 25.11.2024. године и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA из Суботице, ул. Трг републике бр. 16, министар за јавна улагања, доноси:

**Р Е Ш Е Њ Е**

I **„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA“**, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.

II **„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA“**, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**

III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Б категорија“, број лиценце: 015Б02/25 за израду просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе, генералног урбанистичког плана, плана генералне регулације, плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.

IV Трошкове поступка у износу од 816.481,00 динара сноси **„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA“.**

V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

**О б р а з л о ж е њ е**

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси

прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Одредбом члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) прописано је да овлашћења министра коме је престао мандат врши члан Владе кога председник Владе овласти.

Дана 25.11.2024. године председник Владе Републике Србије донео је Одлуку број 119-00-00117/2024-01, којом је министра за јавна улагања овластио да врши функцију министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Привредни субјект **„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA“**, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584, поднео је, дана 29.01.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, а потом и допуну захтева дана 13.03.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 21.03.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**39 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**7 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **12** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом просторног планера, лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA“**, из Суботице, улица Трг републике број 16, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:

- **10 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства, шумарства и дипломирани просторни планер), и
- **7лица са личном лиценцом**, од којих **3 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02, 2 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-02, 1 лице** са активном лиценцом архитекте урбанисте ознаке **УП 02** и **1 лице** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01-01** и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02** ;

3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **816.481,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 35О-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Б категорија“ подносиоцу захтева **„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA“**, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведног, одлучено је као у диспозитиву.

**Упутство о правном средству:** Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

По Одлуци председника Владе
да врши овлашћења министра
грађевинарства, саобраћаја и
инфраструктуре
Број 119-00-00117/2024-01
од 25.11.2024. године

МИНИСТАР ЗА ЈАВНА УЛАГАЊА

Дарко Глишић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА
„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTOVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBATICA
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA
„JAVNO PODUZEĆE ZA GOSPODARENJE CESTAMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBOTICA

24000 Subotica, Trg Republike 16, tel: 024 666 300, fax: 024 666 336 office@urbanizamsu.rs
www.urbanizamsu.rs

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, члан 77. („Службени гласник РС” број 32/2019, 47/2025 и 40/2026) доносим:

**Р Е Ш Е Њ Е**
**о одређивању одговорног урбанисте**

На изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за допуну садржаја и проширење капацитета постојећег производног комплекса, изградњом објеката на к.п. бр. 8873/1, 985/4, 986/7, 986/3, 986/4, 987, 988, 991, 989/2, 989/1, 3735/1 и 3735/5 К.О. Чантавир, именује се:

- за Урбанистичку разраду: Тања Мијатовић, дипл.инж.арх.

  Бр. лиценце: 200 1581 17

Именована је дужана, да се при изради урбанистичког пројекта придржава Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/23, 91/2025 и 80/2026), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС” број 32/2019, 47/25 и 40/26), и др. подзаконским актима донетим на основу Закона о планирању и изградњи, објеката као и у складу са важећим планским документом – Планом генералне регулације за насеље Чантавир („Службени лист града Суботице“ број 10/2025).

Директор:
Огњен Голубовић, маст. инж. грађ.

Суботица, септембар 2026. године

„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА
„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTOVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBATICA
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA
„JAVNO PODUZEĆE ZA GOSPODARENJE CESTAMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBOTICA

24000 Subotica, Trg Republike 16, tel: 024 666 300, fax: 024 666 336 office@urbanizamsu.rs
www.urbanizamsu.rs

# ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста који је Решењем именован за одговорног урбанисту на изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за допуну садржаја и проширење капацитета постојећег производног комплекса, изградњом објеката на к.п. бр. 8873/1, 985/4, 986/7, 986/3, 986/4, 987, 988, 991, 989/2, 989/1, 3735/1 и 3735/5 К.О. Чантавир.

**Тања Мијатовић, дипл.инж.арх., број лиценце 200 1581 17**

# И З Ј А В Љ У Ј Е М

да је Урбанистички пројекат урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/23, 91/2025 и 80/2026), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС” број 32/2019, 47/25 и 40/26) и др. подзаконским актима донетим на основу Закона о планирању и изградњи објеката као и у складу са важећим планским документом - Планом генералне регулације за насеље Чантавир („Службени лист града Суботице“ број 10/2025).

| | |
|---|---|
| Одговорни урбаниста: | Тања Мијатовић, дипл.инж.арх. |
| Број лиценце: | 200 1581 17 |
| Лични печат: | Потпис: |
| Број уговора: | 299-9/25 |
| Место и датум: | Суботица, септембар 2026. године |

Република Србија
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

# ЛИЦЕНЦА

## ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Закључка Владе 05 број 021-2369/2017 од 06. априла 2017. године

**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**
утврђује да је

## Тања Р. Мијатовић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 11587081184

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1581 17

РЕПУБЛИКА СРБИЈА * МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ * БЕОГРАД *

**ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ**
**И МИНИСТАРКА**

Проф. др
Зорана З. Михајловић

У Београду,
31. јула 2017. године

Број: IV-01/1-20/2026-15207
Датум: 29.07.2026. године

На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025) Инжењерска комора Србије издаје

# П О Т В Р Д У

којом се потврђује да је Тања (Радомир) Мијатовић, дипл. инж. арх., лиценца број

**200158117**

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 31.07.2027. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора број: 01-634/1-4.
од 11.04.2025. године, овлашћено лице
да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

М.П.

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

# 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На захтев „*GEBI*” Д.О.О., Чантавир, а на основу уговора бр. 299-9/25 у ЈП “За управљање путевима, урбанистичко планирање и становање„ израђен је урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за допуну садржаја и проширење капацитета постојећег производног комплекса, изградњом и доградњом објеката на к.п. бр. 8873/1, 985/4, 986/7, 986/3, 986/4, 987, 988, 991, 989/2, 989/1, 3735/1 и 3735/5 К.О. Чантавир

**Правни и плански основ**

**Правни основ** за израду урбанистичког пројекта је:

- **Закон о планирању и изградњи** ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/23, 91/25 и 80/2026) - у даљем тексту Закон
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 32/2019, 47/25 и 40/26)– у даљем тексту Правилник.

**Плански основ** за израду урбанистичког пројекта је:

План генералне регулације за насеље Чантавир („Службени лист града Суботице“ број 10/2025).

# 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом су обухваћене к.п. бр. 8873/1, 985/4, 986/7, 986/3, 986/4, 987, 988, 991, 989/2, 989/1, 3735/1 и 3735/5 К.О. Чантавир, на којима је планирана изградња нових објеката - допуна садржаја и проширење капацитета постојећег индустријско-производног комплекса компаније „*GEBI*“ Д.О.О. која се бави производњом готове хране за домаће животиње.

Поред претходно наведених катастарских парцела, у шири обухват предметног Урбанистичког пројекта инкорпорирани су и сегменти к.п. бр. 3714 и 8665 К.О. Чантавир (улица Маршала Тита), као и цела к.п. бр. 986/6, те делови к.п. бр. 986/1 и 3735/2 К.О. Чантавир, који су планским основом дефинисани као трасе будућих јавних саобраћајница у складу са ПГР-ом, чиме се успоставља приступност комплекса са ширим урбаним системом. У оквиру обухвата пројекта налази се и енергетски инфраструктурни објекат — трансформаторска станица лоцирана на к.п. бр. 983 К.О. Чантавир.

Граница ширег обухвата предметног Урбанистичког пројекта приказана је на графичким прилозима и обухвата површину од цца 13ха 99а 07 м$^2$.

**Површина свих предметних катастарских парцела, које су у власништву „*GEBI*“ Д.О.О. и на којима се врши допуна садржаја и проширење капацитета постојећег производног комплекса, износи 12ха 90ари и 55м$^2$ и за ту површину су**

**исказани урбанистички параметри у обухвату Урбанистичког пројекта за који се ради архитектонско-урбанистичка разрада.**

Подаци о катастарским парцелама предметног Урбанистичког пројекта:

Катастарска парцела бр. 8873/1 К.О. Чантавир је величине 92.088,0м², уписана у Лист непокретности бр. 5050 К.О. Чантавир као приватна својина, у власништву „*GEBI*“ ПРОИЗ. ТРГО. ДРУШТВО СА ОГРАН. ОДГОВ. П.О.ЧАНТАВИР

Катастарска парцела бр. 985/4 К.О. Чантавир је величине 9.006,0м², уписана у Лист непокретности бр. 5050 К.О. Чантавир као приватна својина, у власништву „*GEBI*“ ПРОИЗ. ТРГО. ДРУШТВО СА ОГРАН. ОДГОВ. П.О.ЧАНТАВИР

Катастарска парцела бр. 986/3 К.О. Чантавир је величине 3.181,0м², уписана у Лист непокретности бр. 5050 К.О. Чантавир као приватна својина, у власништву „*GEBI*“ ПРОИЗ. ТРГО. ДРУШТВО СА ОГРАН. ОДГОВ. П.О.ЧАНТАВИР

Катастарска парцела бр. 986/4 К.О. Чантавир је величине 5.216,0м², уписана у Лист непокретности бр. 7429 К.О. Чантавир као приватна својина, у власништву „*GEBI*“ ПРОИЗ. ТРГО. ДРУШТВО СА ОГРАН. ОДГОВ. П.О.ЧАНТАВИР

Катастарска парцела бр. 986/7 К.О. Чантавир је величине 13.318,0м², уписана у Лист непокретности бр. 5050 К.О. Чантавир као приватна својина, у власништву „*GEBI*“ ПРОИЗ. ТРГО. ДРУШТВО СА ОГРАН. ОДГОВ. П.О.ЧАНТАВИР

Катастарска парцела бр. 987 К.О. Чантавир је величине 832,0м², уписана у Лист непокретности бр. 5050 К.О. Чантавир као приватна својина, у власништву „*GEBI*“ ПРОИЗ. ТРГО. ДРУШТВО СА ОГРАН. ОДГОВ. П.О.ЧАНТАВИР

Катастарска парцела бр. 988 К.О. Чантавир је величине 885,0м², уписана у Лист непокретности бр. 5050 К.О. Чантавир као приватна својина, у власништву „*GEBI*“ ПРОИЗ. ТРГО. ДРУШТВО СА ОГРАН. ОДГОВ. П.О.ЧАНТАВИР

Катастарска парцела бр. 989/1 К.О. Чантавир је величине 980,0м², уписана у Лист непокретности бр. 7485 К.О. Чантавир као приватна својина, у власништву „*GEBI*“ ПРОИЗ. ТРГО. ДРУШТВО СА ОГРАН. ОДГОВ. П.О.ЧАНТАВИР

Катастарска парцела бр. 989/2 К.О. Чантавир је величине 838,0м², уписана у Лист непокретности бр. 5050 К.О. Чантавир као приватна својина, у власништву „*GEBI*“ ПРОИЗ. ТРГО. ДРУШТВО СА ОГРАН. ОДГОВ. П.О.ЧАНТАВИР

Катастарска парцела бр. 991 К.О. Чантавир је величине 1.754,0м², уписана у Лист непокретности бр. 5050 К.О. Чантавир као приватна својина, у власништву „*GEBI*“ ПРОИЗ. ТРГО. ДРУШТВО СА ОГРАН. ОДГОВ. П.О.ЧАНТАВИР

Катастарска парцела бр. 3735/1 К.О. Чантавир је величине 335,0м², уписана у Лист непокретности бр. 686 К.О. Чантавир као приватна својина, у власништву „*GEBI*“ ПРОИЗ. ТРГО. ДРУШТВО СА ОГРАН. ОДГОВ. П.О.ЧАНТАВИР

Катастарска парцела бр. 3735/5 К.О. Чантавир је величине 622,0м², уписана у Лист непокретности бр. 7602 К.О. Чантавир као приватна својина, у власништву „*GEBI*“ ПРОИЗ. ТРГО. ДРУШТВО СА ОГРАН. ОДГОВ. П.О.ЧАНТАВИР

Подаци о катастарским парцелама у ширем обухвату:

Катастарска парцела бр. 983 К.О. Чантавир је величине 29,0м², уписана у Лист непокретности бр. 6796 К.О. Чантавир као државна својина, у власништву Републике Србије, са правом коришћења у корист „Електродистрибуција Србије“ Д.О.О. Београд. У ширем обухвату предметног Урбанистичког пројекта је обухваћена цела катастарска парцела, на којој се налази изграђена трансформаторска станица.

Катастарска парцела бр. 986/1 К.О. Чантавир је величине 3.870,0м², уписана у Лист непокретности бр. 626 К.О. Чантавир као јавна својина, у власништву Града Суботице. У ширем обухвату предметног Урбанистичког пројекта је обухваћено цца 135м² од катастарске парцеле, на којој ће се према Плану формирати нова јавна саобраћајница.

Катастарска парцела бр. 986/6 К.О. Чантавир је величине 1.835,0м², уписана у Лист непокретности бр. 5050 К.О. Чантавир као приватна својина, у власништву „*GEBI*“ ПРОИЗ. ТРГО. ДРУШТВО СА ОГРАН. ОДГОВ. П.О.ЧАНТАВИР. У ширем обухвату предметног Урбанистичког пројекта је обухваћена цела катастарска парцела, на којој ће се према Плану формирати нова јавна саобраћајница.

Катастарска парцела бр. 3714 К.О. Чантавир је величине 55.445,0м², уписана у Лист непокретности бр. 4856 К.О. Чантавир као јавна својина, у заједничком власништву Републике Србије и Града Суботице. У ширем обухвату предметног Урбанистичког пројекта је обухваћено цца 5.270м² од катастарске парцеле, која представља јавну саобраћајницу (ул. Маршала Тита) преко које се остварује главни приступ предметном комплексу.

Катастарска парцела бр. 3735/2 К.О. Чантавир је величине 10.236,0м², уписана у Лист непокретности бр. 626 К.О. Чантавир као јавна својина, у власништву Града Суботице. У ширем обухвату предметног Урбанистичког пројекта је обухваћено цца 963м² од катастарске парцеле, на којој ће се према Плану формирати нова јавна саобраћајница.

Катастарска парцела бр. 8665 К.О. Чантавир је величине 53.175,0м², уписана у Лист непокретности бр. 626 К.О. Чантавир као јавна својина, у власништву Града Суботице. У ширем обухвату предметног Урбанистичког пројекта је обухваћено цца 2.611м² од катастарске парцеле, која представља јавну саобраћајницу (ул. Маршала Тита) преко које се остварује главни приступ предметном комплексу.

На к.п. бр. 8873/1 К.О. Чантавир, поред постојећих грађевинских објеката евидентираних у катастру непокретности, изведени су и нови објекти, као и интервенције реконструкције и доградње постојећих објеката. Предметни објекти су у катастру непокретности евидентирани у статусу предбележбе и налазе се у поступку техничког пријема. Њихов просторни распоред и статус приказани су на графичком прилогу бр. 2.

Сви затечени грађевински објекти, у корелацији са новопланираном изградњом дефинисаном предметним Урбанистичким пројектом, сачиниће кохерентну целину индустријско-производног комплекса привредног субјекта „*GEBI*“ Д.О.О., при чему ће се кроз њихово међусобно дејство, успоставити унапређени и проширени производни капацитети унутар јединственог просторног система.

Новоформирана грађевинска парцела, предвиђена за изградњу индустријско-производних објеката у сврху допуне садржаја и проширења капацитета постојећег индустријско-производног комплекса, имаће површину од **12 ha 90 a 55 m²**. Наведена

површина представља основу за обрачун урбанистичких параметара у предметном Урбанистичком пројекту.

# 3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Према **Плану генералне регулације за насеље Чантавир** („Службени лист града Суботице“, број 10/25), предметне катастарске парцеле налазе се у блоку 14, у **зони намењеној производним делатностима**.

### *3.1.5. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА У ЗОНИ ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ*

*Реконструкција, доградња и изградња објеката унутар постојећих производних комплекса у циљу допуне недостајућим садржајима типа: магацини, управна зграда, интерна станица за снабдевање горивом, котларнице, портирница на парцелама које испуњавају услове за грађевинску парцелу у зони ПРОИЗВОДНЕ делатности спроводиће се на основу правила грађења из предметног Плана уз услов поштовања урбанистичких параметара, као и прописа и норматива за одређену намену објеката.*

*Изузетак чини изградња нових производних објеката на комплексима већим од 10000м² за које се прописује се даља разрада кроз израду Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.*

*Према правилима овог Плана дозвољена је промена типа производње и промена делатности са пренаменом производних објеката уз услов да је таква делатност дозвољена за обављање унутар грађевинског подручја, односно да се у обављању планиране делатности могу испоштовати сви критеријуми заштите и очувања животне средине регулисани важећим законима и прописима у овој области. Изузетак чини реконструкција у циљу пренамене објеката на парцелама већим од 10000м² за које се прописује се израда Урбанистичког пројекта.*

*У зонама производње, осим основне намене, дозвољена је изградња и пословних објеката свих намена.*

*Дозвољене производне делатности унутар зоне производње морају бити у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр.135/04 и 36/2009) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр.114/2008), утврди да није потребна израда студије Процене утицаја на животну средину.*

*У склопу намене зоне производне делатности које се налазе у непосредној околини стамбених зона, планирани су појасеви заштитног зеленила, као што је приказано на графичком прилогу 4.4. Основни циљеви заштитног зеленила су да заштити земљиште, амортизује буку, умањи дејство емисија, разграничи површине различитих намена. Заштитно зеленило остале намене налази се у блоковима 49 и 76. У склопу ове намене није дозвољена изградња објеката, а унутар овог простора дозвољава се парковско и партерно уређење порвшина.*

#### *3.1.5.1. Врста и намена објеката који се могу градити у зони*

*У оквиру ПРОИЗВОДНИХ ЗОНА дозвољава се изградња производних објеката различитог спектра привредних делатности (производње, производног занатства и других делатности рада - робно транспортне услуге, складиштење и сл.).*

*Уз производне и друге делатности рада (складиштење, робно - транспортне услуге), на нивоу зоне може бити заступљено и пословање до мах. 50% на нивоу зоне.*

*Осим напред назначених објеката и планираних делатности у зони рада се могу градити и: угоститељски објекти, објекти спорта и рекреације, комунални објекти, као и сервисно - услужни објекти (заједничке гараже, пумпне и гасне станице).*

*Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ је:*

- *слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)*
- *у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)*

*У оквиру зоне ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:*

*- ПРОИЗВОДНИ објекат*
*- ПРОИЗВОДНО- ПОСЛОВНИ објекат*
*- ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат*
*- ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ објекат*
*- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат*
*- ПОСЛОВНИ објекат*
*- ДРУГИ помоћни објекти на парцели (гараже, котларнице, бунари…).*
*- ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ ОБНОВЉИВИХ ИЗВОРА ЕНЕРГИЈЕ (соларни паркови, биогасна и биомасна постројења...)*

*У оквиру пословно - производних комплекса, дозвољена је изградња пословно - стамбеног објекта, (1-2 стана за потребе власника), с тим да стамбени простор мора да буде изведен истовремено или након изградње пословних садржаја и његова површина не може да заузима више од 30% развијене површине објекта.*

***3.1.5.2. Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони***

*У ЗОНИ ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ није дозвољена изградња следећих објеката:*

- ***стамбени објекти***
- ***стамбено - пословни објекти***
- ***пословни и производни објекти,*** *који врстом и катактером делатности могу угрозити животну средину разним штетним утицајима, буком, гасовима, отпаднима материјама или другим штетним дејствима*

***3.1.5.3. Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката***

*Грађевинска парцела намењена за грађење, независно од намене, треба по правилу да има облик правоуганика или трапеза и да има приступ са јавног пута.*

*Изузетно, за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика и које немају међусобно управне границе, у ком случају се изградња објеката прилагођава облику парцеле у складу са условима у грађевинском блока и изгледом уличног потеза.*

***Величина грађевинских парцела*** *утврђена је у односу на услове формирања парцела унутар појединачних блокова, а у зависности од намене и врсте објекта који ће се градити, и у односу на начин постављања објеката на парцели.*

***Ширина грађевинских парцела*** *утврђена је према начину постављања објекта на парцели, који треба да је усаглашен са преовлађујућим начином постављања постојећих објеката у блоку, уличном потезу, односно према условима које парцела треба да испуни за грађење објекта одређене намене.*

*Величина парцеле намењене за изградњу производних и пословних објеката мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаног индекса заузетости земљишта.*

***Минимална величина парцеле*** *за изградњу* ***нових комплекса производних објеката*** *у зони је* ***1200м$^2$****, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је* ***30м.***

***Парцелација је*** *дозвољена је до утврђеног прописаног минимума.*

***Парцелација и препарцелација*** *унутар блока треба да је усмерена на корекцију затечене парцеле, и у смислу исправке граница парцела уколико су оне у погледу правца пружања оформљене*

*под неповољним углом у односу на нову регулацију улица, у ком случају корекцију треба извршити јединствено, за целокупан обухваћени блок.*

*Деоба, као и укрупњавање грађевинских парцела утврђује се Пројектом парцелације односно препарцелације, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаним овим Планом.*

### *3.1.5.4. Услови у погледу положаја објеката у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама на парцели*

***Положај објеката у односу на регулациону линију*** *дефинише се грађевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити и која износи мин. 5,0м у односу на регулациону линију улице, а у зависности од организације и величине предметног комплекса.*

***Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије*** *за објекте свих намена планираних на простору у границама Плана* ***износи 5,0м****. Постављање планираних трафостаница потребно је извршити на утврђеној грађевинској линији блокова у које се лоцирају.*

*Изузетак представљају случајеви када су постојећи објекти унутар производног комплекса на различитим удаљеностима од регулационе линије или се пак поклапају са њом „ивична градња" у том случају приликом изградње објеката којим се допуњују недостајући садржаји постојећег производног комплекса „искључиво" типа: магацини, управна зграда или портирница, утврђује се грађевинска линија према позицији већине изграђених објеката унутар комплекса у односу на улични фронт.*

*У заштитном пружном појасу не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на* ***удаљености мањој од 25 метара*** *рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја.*

*Изузетно на железничком подручју могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање и телефонске ваздушне линије и водови, трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења, канализације, цевоводи и други водови и слични објекти и постројења, на основу издате сагласности управљача.*

*У заштитном пружном појасу могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на* ***удаљености већој од 25м*** *рачунајући од осе крајњих колосека, на основу издате сагласности управљача.*

*Објекти као што су: кречане, циглане и други слични објекти не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе од* ***50 метара*** *рачунајући од осе крајњег колосека.*

***Минимална међусобна удаљеност објеката*** *изграђених на истој парцели/комплексу као и у односу на објекте на суседним парцелама/комплексима треба да износи половину висине вишег објекта а не мање од 5,0м, уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.*

***Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије*** *за објекте у оквиру којих је у надземној или подземној етажи уличног фронта планирана гаража по правилу треба да је* ***6,0м****.*

***Грађевинска линија за изградњу помоћних објеката*** *планираних у смислу другог објекта на парцели са производним објектом, утврдиће се на основу међусобног положаја - најмањег дозвољеног растојања објеката на припадајућој и суседним парцелама утврђених у односу на њихову намену, спратност и начин постављања на парцели дефинисаних Планом.*

***Најмање дозвољено растојање*** *основног габарита (без испада) пословног објекта и линије суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације је* ***2,0м****, а од суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта јужне оријентације* ***4,0м***

***Положај објеката у односу на линије бочне суседне грађевинске парцеле*** *утврђен је у односу на врсту и намену објекта, према начину постављања објекта на парцели, и у складу са утврђеним правилима у погледу обезбеђења минималних међусобних удаљености од објеката на припадајућој као и суседним парцелама.*

***<u>Отвори на производним објектима</u>****, који су на делу бочног дворишта од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од* ***мин. 1,0м,*** *могу се предвидети са мањим површинама и парапетом висине* ***мин. 1,8м.***

***Отвори на производним објектима****, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле* ***на растојању од мин. 3,0м и више,*** *могу се предвидети и са нижим парапетом.*

*За грађење објеката* ***на граници бочне парцеле и на удаљености од бочне парцеле мањој од 1,0 м****, на забатним зидовима* ***не могу се предвиђати отвори****.*

***3.1.5.5. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле***

*За зону ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ се утврђују следећи урбанистички показатељи:*

| ***УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ*** | ***ЗОНЕ ПРОИЗВОДЊЕ*** |
|---|---|
| ***ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ*** | *мах. 50 %* |

*У зони ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ, уколико је паркирање обезбеђено у подземној етажи, максимални дозвољени индекс заузетости је* ***60%.***

*Максимални степен искоришћености парцела је* ***80%*** *(рачунајући све објекте високоградње и платое са саобраћајницама и паркинзима).*

*Проценат учешћа зеленила у склопу зоне индустрије је мин 20% али је у овом случају обавеза да се површине за паркирање поплочавају растер плочама и да се уједно предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 50м² паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места, само у том случају је могуће смањити проценат зелених површина на 20%.*

***3.1.5.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката***

*Максимална дозвољена спратност објеката у зони ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ је* ***П+1 (приземље + спрат)****, за производне објекте и објекте мале привреде, а максимална спратност пословно административних објеката је* ***П+2+Пк*** *(приземље + два спрата+ поткровље).*

*<u>Уобичајена спратност</u> (али не и строго дефинисана зато што зависи од захтева технолошког процеса) производних и складишних објеката је* ***П (приземље)*** *са чистом* ***висином од 4–6м до*** *максималне спратности* ***П+1 (приземље + спрат).*** *У изузетним случајевима технолошки процеси одредиће већу висину спратности планираних производних објеката (нпр. силоси, мешаоне.....)****.***

*Максимална висина планираних објеката унутар производних комплекса се овим Планом неограничава, услед захтева и потреба појединих технолошких процеса који се свакодневно унапређују, а тичу се делатности која је најзаступљенија у насељу (производња сточне хране). Приликом изградње таквих производних објеката обавезно је прибављање сагласности од Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, у складу са чл. 4 Правилника о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају.*

*Осим горе наведених случајева одређених приликом изградње „захтевних“ производних објеката и у случају изградње инфраструктурних објеката за производњу енергије из обновљивих извора енергије као што су ветро и соларни паркови „План“ не утврђује максимално дозвољене висине за такве објекте, већ упућује на потребу за усклађивањем са свим релевантним Правилницима и Законом који дефинишу област безбедности ваздушног саобраћаја.*

***Највећа дозвољена спратност помоћних објеката*** *који се као засебни објекти граде на парцели је* ***П*** *(приземље), уз задовољење прописаних критеријума у погледу удаљености од*

*објеката на припадајућој и суседним парцелама и примену других утврђених правила грађења према намени, начину постављања и коришћења објеката.*

*Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.*

*Кота приземља свих планираних објеката утврђена је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.*

***Кота приземља објеката** треба да је виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно да је од нулте коте објекта **виша за мин. 15цм. Кота пода приземља** може бити **највише 1,20м** виша од нулте коте објекта.*

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

*На простору у границама Плана као други објекти на парцели могу се градити:*
- *помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне….)*
- *пословни и складишни објекти*

*према условима утврђеним у оквиру овог поглавља.*

***Помоћни објекти** (гараже, котларнице и др.) нису условљени да се граде у склопу габарита производних, производно - складишних, пословних, пословно - производних, пословно - складишних и других објекта на парцели, за које су наменски везани.*

*У склопу постојећих и планираних комплекса могу се градити и други објекти и то: пословни, административно - управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, интерне станице за снабдевање горивом, спортско - рекреативни објекти и др.*

### *3.1.5.8. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила*

*За сваку грађевинску парцелу у оквиру Плана мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 5,0м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 8,0 м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5м.*

*Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.*

*Мирујући саобраћај решити у оквиру грађевинске парцеле – комплекса тако да се за производне, магацинске, складишне и индустријске објекте обезбеди 1ПМ (паркинг место) на 200м² корисног простора.*

*За пословне и административне објекте свих врста обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0м² корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.*

*Смештај возила – камиона и радних машина за утовар и истовар (виљушкари и др.) које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката унутар Плана, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.*

*Паркинг простор се може оформити и у предњем делу парцеле, у оквиру простора између регулационе и грађевинске линије, уколико се постављањем објекта на већој удаљености од регулационе линије не нарушава остварени урбани ред у уличном потезу, блоку.*

*Заједничка гаража унутар производног комплекса може бити и у склопу објекта, с тим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах издизањем до 1,2м уколико то услови парцеле дозвољавају).*

***3.1.5.9. Услови за ограђивање парцеле***

*Грађевинске парцеле се са уличне стране могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 2,0м.*

*Ограђивање парцела са производним објектима намењеним за обављање пословне и радне делатности чија изградња захтева посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице, бензинске станице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,2м.*

*Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.*

*Ограђивање према суседним парцелама може се решити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 2,0м, која се поставља на међи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.*

*Ограда може бити делом пуна, провидна или делимично провидна у складу са условима постављања – (према улици, према суседу и др.), изведена од опеке, дрвета, метала, комбинације материјала и као жива ограда.*

*Колске и пешачке капије у склопу уличних ограда по правилу су исте висине као ограда, са крилима која се морају отварати ка унутрашњости парцеле, с тим да могу бити и посебно наглашене, обликоване и обрађене.*

*Простор планиран за јавну намену - грађење објеката трафостаница потребно је оградити према улици транспарентном оградом, до висине 2,0м, постављеном на регулационој линији улице, у складу са условима утврђеним за ограђивање грађевинских парцела формираних за грађење објекта на грађевинском земљишту остале намене.*

# 4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ

Северну границу предметног комплекса дефинише јужна катастарска међа к.п. бр. 4567/2 К.О. Чантавир, на којој се налази комплекс говедарске фарме.

Источна граница дефинисана је регулационом линијом јавне површине – општинског пута Суботица–Чантавир, односно Улице Маршала Тита, која истовремено представља примарну приступну саобраћајницу комплексу.

Јужну границу предметног комплекса чине јужне катастарске међе к.п. бр. 986/3, 986/4, 986/7, 989/1, 989/2, 991 и 3735/1 К.О. Чантавир, као и северозападна и јужна међа к.п. бр. 3735/5 К.О. Чантавир.

Западну границу предметног комплекса дефинишу источне међне линије к.п. бр. 8873/2, 985/3 и 986/6 К.О. Чантавир. Са западне стране комплекс се граничи са катастарским парцелама које су планским документом намењене заштитном зеленом појасу у функцији заштите водотока Чик, чиме се обезбеђује контактна зона између индустријско-производног комплекса и природног коридора.

У оквиру предметног комплекса евидентирана су укупно 73 објекта уписана у катастар непокретности, са укупном површином земљишта под постојећим објектима од

44.568,14 m², односно укупном БРГП од 50.519,41 m². Наведени објекти функционално су интегрисани у технолошки процес производње готове хране за домаће животиње и обухватају производне погоне, силосне и складишне капацитете, административне и пратеће објекте, као и малопродајни објекат у функцији пласмана финалних производа.

Постојеће грађевинске објекте карактерише доминантна приземна спратност (П+0), уз изражену варијабилност у вертикалној регулацији, условљену специфичностима технолошког процеса и функционалним захтевима појединачних објеката. У композицији комплекса визуелно и волуметријски доминирају силоси са пратећим елеваторским постројењима, чија максимална висина достиже приближно 33,0 m, чиме представљају реперне објекте у оквиру предметног комплекса.

Предметне катастарске парцеле планиране су за спајање у јединствену грађевинску парцелу површине 12 ha 90 a 55 m², у складу са Планом препарцелације који је саставни део овог Урбанистичког пројекта. Спајање предметних катастарских парцела у јединствену грађевинску парцелу потребно је спровести најкасније пре издавања употребне дозволе, у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи.

Новоформирана грађевинска парцела имаће површину од **12 ha 90 a 55 m²**, која представља основу за обрачун урбанистичких параметара у предметном Урбанистичком пројекту.

Пешачки приступ предметном комплексу биће омогућен са општинског пута Суботица–Чантавир, односно из Улице Маршала Тита, дуж североисточне међе новоформиране грађевинске парцеле.

Главни колски приступ комплексу такође ће се остваривати са Улице Маршала Тита, на североисточној међи комплекса, преко планираног улазно-излазног прикључка.

Секундарни колски приступи планирани су дуж југоисточне границе комплекса, преко к.п. бр. 3735/2, 986/6 и дела к.п. бр. 986/1 К.О. Чантавир, које су планским основом намењене за формирање јавних саобраћајних површина, при чему се приступ једној од планираних саобраћајница остварује и преко к.п. бр. 3712/1 К.О. Чантавир, која се налази ван обухвата Урбанистичког пројекта. До реализације наведених јавних саобраћајница, колски приступ комплексу остваривање се преко главног улазно-излазног прикључка из Улице Маршала Тита.

Предметни комплекс има постојеће прикључке на јавну електродистрибутивну и телекомуникациону инфраструктуру. Водоснабдевање се врши из постојећег бушеног бунара и постојећих прикључака на јавну водоводну мрежу, док је систем одвођења отпадних вода организован као интерни систем са одвојеним прикупљањем санитарно-фекалних вода и третманом потенцијално зауљених атмосферских вода.

### 4.1. Концепција уређења и изградње простора

У оквиру индустријско-производног комплекса „*GEBI*“ Д.О.О. предвиђа се изградња нових просторних и технолошких јединица у функцији допуне постојећих садржаја и проширења производних капацитета, пре свега у области производње сунцокретовог уља и пелета.

Предметним Урбанистичким пројектом је дефинисана позиција планираних објеката на новоформираној грађевинској парцели, обухватајући примарне производне објекте (објекти А и Е), складишне објекте (објекти Ц, Ц1 и Х), пратеће и сервисне јединице у директној функцији производног процеса (објекти Б, Б1 и Г), као и инфраструктурне објекте (објекти Д, Ф1 и Ф2).

Просторни распоред планираних објеката дефинисан је у складу са унутрашњим функционално-технолошким процесима који се одвијају у оквиру комплекса, при чему је примењен принцип оптимизације производно-логистичких токова. Планирани објекти позиционирани су тако да, у интеракцији са постојећим објектима, сачињавају јединствену, интегрисану функционално-технолошку целину, што директно одређује њихов положај и оријентацију унутар парцеле.

Изузетак у оквиру концепта слободностојеће организације представља објекат Ц1 (складишни објекат за производе намењене даљој преради – надстрешница отвореног типа), који је третиран као дограђен сегмент постојеће структуре, са намером да се оствари непосредно функционално повезивање са затеченим објектом, чиме се обезбеђује допуна постојећег производног процеса.

Преостали планирани објекти конципирани су као слободностојећи објекти, чија је просторна позиција условљена захтевима технолошке ефикасности, безбедносним параметрима и интерном организацијом саобраћајно-манипулативних површина.

### 4.2. Капацитети, намена и технички опис планираних објеката

У склопу предметне допуне садржаја и проширења капацитета, дефинисане су производне количине на дневном и годишњем нивоу, у складу са потребама тржишта, постојећим технолошким процесима компаније „GEBI“ и планираним проширењем производног програма. Основна делатност комплекса обухвата производњу пелетиране сточне хране и хладно цеђеног сунцокретовог уља, док се предметним Урбанистичким пројектом производни програм проширује производњом сунцокретовог језгра намењеног даљој преради у сунцокретово уље.

У следећој табели приказани су годишњи производни капацитети према врсти производње.

| Врста производње | Тренутни капацитети | Планирани капацитети | Разлика капацитета |
|---|---|---|---|
| Сточна храна | 230.000 т/год | 230.000 т/год | 0 |
| Хладно цеђено сунцокретово уље | 45.000 т/год | 45.000 т/год | 0 |
| Сунцокретово језгро | 0 | 60.000 т/год | + 60.000 т/год |

У следећој табели приказани су производни капацитети по сату.

| Врста производње | Тренутни капацитети | Планирани капацитети | Разлика капацитета |
|---|---|---|---|
| Сточна храна | 30 т/х | 30 т/х | 0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Хладно цеђено сунцокретово уље | 6.5 т/х | 6.5 т/х | 0 |

У следећој табели приказани су капацитети складишних објеката према врсти сировине и производа.

| **Врста сировине** | **Тренутни капацитети** | **Планирани капацитети** | **Разлика капацитета** |
|---|---|---|---|
| Житарице/уљарице | 170.000 т | 170.300 т | + 300 т |
| Витамини, аминокиселине.. | 50 т | 50 т | 0 |
| Готови производи (сточна храна и сунцокретово уље) | 2.000 т | 2.200 т | + 200 т |

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр. 22/2015), објекти чија је изградња планирана класификовани су на следећи начин:

Објекат А: ОБЈЕКАТ ЗА ЉУШТЕЊЕ, ПАКОВАЊЕ И СКЛАДИШТЕЊЕ ПРОИЗВОДА ОД СУНЦОКРЕТА

Унутар објекта се врше 3 функције: љуштење, паковање и складиштење производа од сунцокрета. Део објекта од 48.62% објекта припада класи **В** (латиница: „V“) - **резервоари, силоси и складишта** са класификационим бројем **125222** (специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама), док преосталих 51.38% објекта припада класи **В** (латиница „V“) – **индустријске зграде** са класификационим бројем **125103** (Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. - све осим радионица).

Пословно-производно-складишни објекат намењен је спровођењу технолошких операција љуштења, паковања и складиштења финалних и полупроизвода на бази сунцокрета и пројектован је као слободностојећи индустријско-производни објекат. Планиран је у југозападном делу комплекса, на удаљености од 203.2 m од северне границе комплекса и 25,6 m од западне границе комплекса.

Уз североисточну фасаду објекта, на удаљености од 0,70 m, планиран је бетонски плато за шест префабрикованих металних силосних ћелија намењених складиштењу сировине и производа будуће љуштионице. Удаљеност објекта А од будућег објекта Б1, са североисточне стране, износиће 16,5m, док ће удаљеност између бетонског платоа за металне силосне ћелије и будућег објекта Б1 износити 7,03 m. Положај новог објекта омогућава формирање потребних манипулативних површина и противпожарних приступа у складу са важећим условима и прописима.

Габарит објекта је правоугаоног облика, хоризонталних димензија 76 × 54 м, док максимална висина оизноси 22.56 м. Кровна конструкција је решена као једноводна, са благим нагибом од 5°, што омогућава ефикасно и контролисано одвођење атмосферских вода. Услед природне морфологије терена и специфичних захтева унутрашње организације технолошког процеса, приземна етажа је пројектована у две висинске коте,

чиме се постиже функционална и просторна оптимизација. Технолошка организација објекта дефинисана је у три јасно профилисане целине: производни сегмент – љуштионица, као простор доминантне висине и запремине намењен технолошкој обради сунцокретовог семена; секундарни сегмент – простор за паковање, у којем се финализује производ кроз процесе паковања; и терцијарни сегмент – складишни простор, предвиђен за контролисано складиштење готових производа. У оквиру простора за паковање интегрисани су и пратећи садржаји за запослене (гардеробни блокови, санитарни чворови, чајна кухиња, сала за састанке и техничке просторије), чиме се обезбеђује комплетна функционална аутономија и оперативна ефикасност унутар јединственог производног система. Фасадни омотач и кровни покривач су изведени од термоизолационих панела дебљине 12 цм са „ПИР“ (полиизоцијанат) испуном, чиме се обезбеђују високи стандарди енергетске ефикасности и противпожарне отпорности. Фундирање је реализовано на шиповима, прилагођено геотехничким условима локације, док је надземна носећа структура конципирана као префабриковани монтажни армирано-бетонски систем, што омогућава брзу изградњу и висок степен конструктивне поузданости. На северозападној страни објекта, на удаљености од око 12 m, планирана је изградња подземног резервоара за прикупљање фекалних и отпадних вода из објекта „А“. Подземни резервоар је планиран као префабриковани ПВЦ цилиндрични суд, затвореног типа и димензионисан у складу са пројектованим потребама главног објекта, који ће се налазити испод коте терена и ослањаће се на четири армиранобетонске темељне стопе. Прикупљање воде ће се вршити преко будуће интерне канализационе мреже, где ће се одводити отпадне воде без испуштања у околни терен или неки други реципијент. Приступ подземном резервоару је обезбеђен са интерних саобраћајница одакле ће се периодично вршити одржавање, пражњење и чишћење, преко ревизионих отвора са одговарајућим поклопцима. Запремина пет од шест префабрикованих металних силосних ћелија ће износити 75 м$^3$, пречника 4.6 м и висином од 15 м. Једна силосна ћелија ће имати функцију буфер складишта у процесу производње. Планирана је у најсевернијем делу бетонског платоа, пречника 7.65 м, висине 18 м и са запремином од 350 м$^3$.

У оквиру објекта предвиђено је коришћење воде искључиво за потребе санитарног чвора, док се у технолошком процесу производње вода не користи. Санитарне отпадне воде се упуштају у подземни резервоар за прикупљање фекалних вода из објекта „А“.

Објекат Б: ОБЈЕКАТ ПАРНЕ КОТЛАРНИЦЕ

Објекат припада класи **В** (латиница: „V“) - **индустријске зграде** са класификационим бројем **125103** (Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. - све осим радионица).

Помоћни објекат – гасна котларница, по намени парна котларница, конципиран је као слободностојећи енергетско-технолошки објекат, позициониран североисточно у односу на бетонски плато за металне ћелијске силосе објекта „А“, на удаљености од 8.85м од бетонског платоа, док је од објекта „А“ удаљен 18 м, чиме се обезбеђују адекватни манипулативни коридори, као и неопходни противпожарни појасеви у складу са релевантним нормативима безбедности. Габаритна структура објекта дефинисана је правоугаоном основом димензија 21 × 13.7 м, док је кровна раван решена као једноводна са нагибом од 6°. У непосредној близини објекта формирани су армиранобетонски платои у функцији чврсте подлоге за поставку машинске опреме и димњака, који представљају саставни део функционалног склопа парне котларнице и омогућавају несметано одвијање енергетских процеса. Фасадни омотач и кровни покривач су изведени од термоизолационих панела дебљине 12 цм са „ПИР“ (полиизоцијанат) испуном, чиме се обезбеђују високи стандарди енергетске ефикасности и противпожарне отпорности.

Фундирање је решено применом темеља самца, прилагођених оптерећењима и геотехничким карактеристикама тла, док је надземна носећа структура конципирана као префабрикована монтажна армирано-бетонска конструкција, што омогућава висок степен конструктивне сигурности и рационализацију извођења.

Објекат Б1: ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ ПАРНЕ КОТЛАРНИЦЕ

Објекат припада класи **Б** (латиница: „B“) - **индустријске зграде** са класификационим бројем **125101** (Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. – радионице до 400 м$^2$).

Помоћни објекат, такође гасна котларница, по намени у функцији објекта Б (парна котларница), третиран је као слободностојећи енергетско-сервисни модул, позициониран на међусобној удаљености од 8.5м од објекта „Б“ на североистоку, и на растојању од 16.5м од објекта „А“, односно на растојању од 7.03 м од бетонског платоа испред објекта „А“. Објекат чини јединствену целину, унутар које се налази помоћна опрема и радни простор, чија је примарна функција подршка и оптимизација процеса генерисања водене паре. Габарит помоћног објекта дефинисан је правоугаоном основом димензија 5.1 x 5.1м, док је кровна конструкција решена као двоводна са нагибом од 15°. У непосредној близини објекта формирана су два армиранобетонска платоа као саставни елементи технолошке инфраструктуре: један са тракастим постољем намењеним позиционирању резервоара, и други, пројектован за смештај дизел агрегата.

Објекат Ц: СКЛАДИШТЕ ПРОИЗВОДА ЗА ПРЕРАДУ

Објекат припада класи **Б** (латиница: „B“) – **наткривена складишта** са класификационим бројем **125232** (Стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова – више од 1.500 м$^2$).

Производно-складишни објекат, функционално је планиран за складиштење сирових намирница намењених даљој преради и њихову заштиту од атмосферских падавина. Конципиран је као самостални складишни објекат у форми надстрешнице отвореног типа, на удаљености од 9.3м, југозападно у односу на суседне структуре (објекат уписан у катастар непокретности под бројем 62), на удаљености од 6.4 м од јужне међе предметне парцеле и на удаљености од 15.12 м од североисточне међе предметне парцеле. Габарит објекта је правоугаона основа укупних димензија 64.40 × 47м, док је кровна конструкција решена као челични решеткасти носач, двоводне геометрије, са нагибом од 10°. Материјализација кровног покривача сведена је на трапезни лим, док су бочне и чеоне стране у потпуности отворене, што омогућава несметану циркулацију ваздуха и директан приступ механизације. Конструктивни систем објекта заснован је на челичној носећој структури, ослоњеној на темеље самце, чиме се постиже довољна носивост и стабилност у складу са предвиђеним оптерећењима и технолошким захтевима.

Објекат Ц1: СКЛАДИШТЕ ПРОИЗВОДА ЗА ПРЕРАДУ

Објекат припада класи **А** (латиница: „A“) – **наткривена складишта** са класификационим бројем **125231** (Стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова – до 1.500 м$^2$).

Производно-складишни објекат, веома сличан објекту Ц, функционално планиран за складиштење сирових намирница и пружање заштите од атмосферских падавина, намењених даљој преради. Конципиран је као доградња постојећег складишног објекта, ради проширења његових капацитета, у форми надстрешнице отвореног типа.

Позициониран је на удаљености од 9.3 m, југоисточно у односу на суседни објекат (објекат уписан у катастар непокретности под бројем 62) и на удаљености од 9.8м, североисточно у односу на објекат Ц. Габарит објекта је оквирно правоугаона основа укупних димензија 56.40 × 23.74 м, са прилагођеним североисточним делом који се дограђује на постојећи објекат. Кровна конструкција је решена као двоводна, са нагибом од 10°. Материјализација кровног покривача сведена је на трапезасти лим, док су бочне и чеоне стране у потпуности отворене, а објекат је конструктивно и функционално повезан са постојећим објектом. Конструктивни систем објекта такође је заснован на челичној носећој структури, ослоњеној на темеље самце, чиме се постиже довољна носивост и стабилност у складу са предвиђеним оптерећењима и технолошким захтевима.

Објекат Д: ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА

Објекат припада класи **Г** (латиница: „G“) – **трансформаторске станице** са класификационим бројем **221420** (трансформаторске станице и подстанице).

Инфраструктурни објекат – трансформаторска станица, конципиран је као слободностојећи објекат, намењен електроенергетском снабдевању објекта бр. 75 – мешаоне сточне хране и екстракције уља.

Његова просторна позиција дефинисана је тако да је удаљен 7,91 m од објекта Ц, 17,79 m од објекта Е и 5,00 m од североисточне међе парцеле. Габаритна структура објекта дефинисана је правоугаоном основом димензија 12.00 × 13.00 м, при чему је објекат пројектован као приземни, док је испод приземља формиран технички простор висине 1.50 м намењен вођењу приводних кабловских инсталација, чиме се обезбеђује функционална раздвојеност и заштита енергетских водова од непогода. Конструктивно-материјализацијски склоп објекта заснован је на комбинацији зиданих и армиранобетонских система: фасадни зидови изведени су од пуне опеке дебљине 25 цм, са додатим термоизолационим слојем минералне камене вуне дебљине 10 цм, док финалну облогу чини профилисани ТР лим (14 × 225/0.5 мм). Кровна плоча је монолитна армиранобетонска, дебљине 15 цм, са слојевима термоизолације од камене вуне (20 цм), парне бране и хидроизолације у виду ПВЦ мембране типа „*Sikaplan*“, чиме се обезбеђује висок степен заштите од атмосферских утицаја и дуготрајност конструкције. Фундирање је решено применом тракастих темеља којима се осигурава сеизмичка крутост надземне носеће структуре изведене као монолитна армиранобетонска конструкција, где се потом зида предметна трансформаторска станица.

Објекат Е: ОБЈЕКАТ ЗА ПРОИЗВОДЊУ ПЕЛЕТА

Унутар објекта се врше 2 функције: производња и складиштење пелета. Део објекта од 25.20% објекта припада класи **В** (латиница: „V“) - **индустријске зграде** са класификационим бројем **125103** (Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. - све осим радионица), док преосталих 74.80% објекта припада класи **Б** (латиница: „B“) – **затворена складишта** са класификационим бројем **125221** (Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама – до 1.500 м$^2$ и П+1).

Производно-складишни објекат, функционално профилисан као пелетирница, односно специјализовани индустријско-производни погон за конверзију биомасе у пелетирани облик. Конципиран је као слободностојећи објекат са дефинисаном правоугаоном основом димензија 49 x 30.8м. Објекат се налази на међусобној удаљености, југозападно, од објекта Д на 18.1м и на удаљености, југоисточно, од постојећег објекта бр. 75 (графички прилог бр. 2), на 20.49 м. Кровна конструкција је решена као једноводна са нагибом од 5°. Конструктивни систем заснован је на примени

термоизолационих панела дебљине 12 цм са „ПИР“ (полиизоцијанат) испуном за фасадно и кровно затварање, чиме се обезбеђују оптимални термички и противпожарни перформанси у складу са индустријским стандардима. Фундирање је реализовано на темељима самцима, док је надземна носећа структура конципирана као префабрикована монтажна армирано-бетонска конструкција.
У технолошком процесу производње пелета вода се не користи.

Објекат Ф1: ПРЕЧИСТАЧ ПОТЕНЦИЈАЛНО ЗАУЉЕНИХ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

Објекат припада класи **Г** (латиница: „G“) – **објекти за прикупљање и пречишћавање отпадних вода** са класификационим бројем **222330** (грађевине с одговарајућим уређајима за пречишћење отпадних вода или без њих (нпр. сабирне јаме, таложнице, сепаратори уља, септичке јаме)).

Функционално дефинисан као постројење за третман потенцијално зауљених атмосферских вода, конципиран је као слободностојећи комунално-инфраструктурни објекат, већином планиран да буде изведен испод коте терена, осим приступне шахте. Његов просторни габарит представља правоугаону основу димензија 9.4 x 2.8 m, са релативном дубином од 7.23 м (апсолутна кота +95.02 мнв.). Позициониран је јужно у односу на објекат А, на удаљености од 49.34 м и на удаљености од 5.45 м у односу на југозападну међу будућег предметног комплекса, надомак планираног колског приступа са јавне саобраћајнице.

Систем прикупљања потенцијално зауљених атмосферских вода организован је путем интерне канализационе мреже, којом се ове воде усмеравају ка постројењу за третман.

Конструктивни систем заснован је на темељној плочи као носећем елементу фундирања, док је преостали подземни склоп реализован као монолитна армирано-бетонска конструкција, што обезбеђује водонепропусност и дуготрајност. Овакво решење омогућава поуздано управљање водним ресурсима и заштиту животне средине у оквиру индустријског комплекса.

У складу са одредбама Услова заштите природе, наведених у деветој тачки Решења Покрајинског завода за заштиту природе, а након детаљног и оперативног дефинисања типологије постројења за пречишћавање отпадних вода, те идентификације крајњег реципијента намењеног за контролисано упуштање третираног ефлуента, неопходно је исходовати посебне услове заштите природе.

Објекат Ф2: ПРЕЧИСТАЧ ПОТЕНЦИЈАЛНО ЗАУЉЕНИХ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

Објекат припада класи **Г** (латиница: „G“) – **објекти за прикупљање и пречишћавање отпадних вода** са класификационим бројем **222330** (грађевине с одговарајућим уређајима за пречишћење отпадних вода или без њих (нпр. сабирне јаме, таложнице, сепаратори уља, септичке јаме)).

Функционално идентичан објекат као објекат Ф1, дефинисан као постројење за третман потенцијално зауљених атмосферских вода, конципиран је као слободностојећи комунално-инфраструктурни објекат, већином планиран да буде изведен испод коте терена, осим приступне шахте. Његов просторни габарит представља правоугаону основу димензија 9.4x 2.8 m, са релативном дубином од 6.33 м (апсолутна кота +95.92 мнв.). Позициониран је северно у односу на објекат Х, на удаљености од 15.3 м и на удаљености од 16.01 м у односу на југозападну међу будућег предметног комплекса, надомак планираног колског приступа са јавне саобраћајнице.

Систем прикупљања потенцијално зауљених атмосферских вода организован је путем интерне канализационе мреже, којом се ове воде усмеравају ка постројењу за третман.

Конструктивни систем заснован је на темељној плочи као носећем елементу фундирања, док је преостали подземни склоп реализован као монолитна армирано-бетонска конструкција, што обезбеђује водонепропусност и дуготрајност. Овакво решење омогућава поуздано управљање водним ресурсима и заштиту животне средине у оквиру индустријског комплекса.

Такође, у складу са одредбама Услова заштите природе, наведених у деветој тачки Решења Покрајинског завода за заштиту природе, а након детаљног дефинисања типологије постројења за пречишћавање отпадних вода, те идентификације крајњег реципијента намењеног за контролисано упуштање третираног ефлуента, неопходно је исходовати посебне услове заштите природе.

Објекат Г: ЧЕЛИЧНИ ЛИНИЈСКИ НОСЕЋИ СИСТЕМ

Објекат припада класи **Б** (латиница: „B“) – **остале зграде, другде некласификоване** са класификационим бројем **127420** (надстрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице итд.).

Објекат је функционално пројектован као линијски носећи систем за редлере (ланчане транспортере) и конципиран као просторна челична конструкција мостовског типа, чија је примарна улога ношење, вођење и нивелационо позиционирање транспортних траса у повишеном делу индустријског комплекса. Објекат „Г“ ће повезивати новопланиране објекте „А“ и „Е“, као и постојеће објекте у комплексу, који су уписани у лист непокретности као објекти бр. 59,72 и 73. Конструктивни склоп формиран је дуж осе технолошког процеса и састоји се од система вертикалних носача (стубова) и хоризонталних носећих елемената (греда и решетки), чији су распони и ритам постављања условљени технолошким захтевима транспорта.Фундирање је решено посредством челичних стубова, различитих висина, анкерисаних у армирано-бетонске темељне стопе, у складу са статичким прорачуном и Пројектом конструкције, чиме се обезбеђује сигурно преношење оптерећења на тло. Носећи склоп изведен је од конструкционог челика класе „S235“, са доминантном применом заварених спојева, што омогућава континуитет у преносу сила и конструктивну компактност. Заштита од корозије реализована је применом вишеслојних антикорозивних система премаза, прилагођених условима индустријске експлоатације, чиме се обезбеђује дуготрајност и поузданост конструкције у агресивном радном окружењу.

Објекат Х: РЕЗЕРВОАРИ ЗА СКЛАДИШТЕЊЕ СУНЦОКРЕТОВОГ УЉА

Објекат припада класи **Г** (латиница: „G“) – **резервоари и силоси** са класификационим бројем **125211** (резервоари и цистерне).

Објекат је складишни систем, који чине три вертикално оријентисана цилиндрична атмосферска резервоара, намењена депоновању сунцокретовог уља, са куполасто профилисаним челичним кровним конструкцијама и равним дном. Архитектонско обликовање ових јединица засновано је на стандардизованом резервоарском моделу, при чему сваки појединачни резервоар има унутрашњи пречник од 20 м и висину од 16.8 м, што резултира номиналним капацитетом од 5.000 $m^3$, односно корисном запремином од 4.964 $m^3$. Најјужнији резервоар у низу је постављен на удаљености од 12.43 м северозападно у односу на објекат „А“ и на удаљености од 28.47м од југозападне међе предметних парцела. Конструктивни систем резервоара заснован је на примени топловаљаних челичних профила као носећих елемената, са облогом од челичног лима која обезбеђује водонепропусност и механичку стабилност омотача. Кровна конструкција

у форми куполе омогућава равномерну расподелу оптерећења, док доња плоча, у благом паду, лежи на ојачаном и набијеном тлу, омогућавајући оптимално коришћење запремине, преко подземног система пражњења са главним прикључком у центру доње плоче. Фундирање резервоарских јединица решено је системом тракастих темеља, са конструктивним зидовима минималне дебљине 15 цм, чиме се обезбеђује равномерна дистрибуција оптерећења на тло и стабилност у условима дуготрајног складиштења течних медија.

**Програмска концепција**

Предметни програмски концепт, чија ће се реализација одвијати унутар конципираних и плански дефинисаних производних, производно-складишних и инфраструктурних објеката, обухвата интегрисани комплекс следећих функционалних целина: производњу и складиштење производа на бази сунцокрета, генерацију водене паре за потребе технолошких процеса, дистрибуцију електричне енергије унутар енергетског подсистема комплекса, као и производњу и логистичко складиштење пелета.

**Функционална концепција**

Сви новопројектовани објекти у оквиру планираног проширења индустријског комплекса „GEBI“ конципирани су као функционално самосталне производно-технолошке целине, осим објеката „Б1“ и „Г“, који су непосредно функционално повезани са осталим објектима комплекса.

Свака од тих целина се даље грана на мање програмске подцелине и оперативне јединице, чиме се омогућава модуларна флексибилност и хијерархијска организација унутар зоне.

**Материјализација**

<u>Коси кров</u>

КК 01 – Кровне конструкције објеката А, Б и Е покривене су термоизолационим сендвич панелима са спољашњим и унутрашњим лимом од поцинкованог и пластифицираног челика. Панели имају укупну дебљину од 12 цм, са спољним лимом профилисаним ради повећања крутости и унутрашњим лимом глатке или благо профилисане површине.

Термоизолациони слој израђен је од полиизоцијануратне (ПИР) пене густине цца 40 кг/м³, чиме се постижу високе термоизолационе и противпожарне вредности. Панели су међусобно повезани помоћу система скривених спојева ради постизања потпуне водонепропусности и смањења топлотних мостова. Спојеви се додатно заптивају самолепљивим бутил-тракама и силиконским бртвама. Причвршћивање панела врши се на носиву конструкцију помоћу самобушећих вијака са заптивкама од ЕПДМ гуме, у складу са техничким упутствима произвођача. Нагиб крова (објекти А и Е - 5°; објекат Б - 6°) је пројектован тако да обезбеди ефикасно одвођење атмосферских падавина ка систему олука и вертикалних одвода. Спољни слој панела заштићен је полиестерским премазом отпорним на УВ зрачење и корозију, у боји одабраној према РАЛ карти, чиме се обезбеђује дуготрајна заштита и естетски изглед објеката.

КК 02 – Коси кров на објектима Ц и Ц1 изведен је од профилисаног поцинкованог и пластифицираног челичног лима, постављеног на носиву челичну потконструкцију. Кровови су пројектованог нагиба 10°, што омогућава несметано одвођење атмосферских падавина. Лим је причвршћен самобушећим вијцима са ЕПДМ заптивкама, а спојеви су додатно заштићени ради спречавања продирања воде и продужења трајности конструкције.

Спољни зид

СЗ 01 - За нетранспарентно фасадно затварање објеката А, Б и Е користе се термоизолациони сендвич панели са спољним и унутрашњим лимом од поцинкованог и пластифицираног челика. Укупна дебљина панела износи 12 цм, а спољни лим је профилисан ради повећања крутости и естетског ефекта, док је унутрашњи лим глатке или благо профилисане површине. Термоизолациони слој израђен је од полиизоцијануратне „ПИР“ пене густине цца 40 кг/м³, чиме се постижу високе термоизолационе и противпожарне вредности. Панели су међусобно повезани системом „*hidden fix*“, чиме се обезбеђује потпуна водонепропусност и смањује ризик од топлотних мостова. Спојеви се додатно заптивају бртвеним тракама ради побољшања енергетске ефикасности објекта. Причвршћивање панела врши се на носиву челичну конструкцију помоћу самобушећих вијака са ЕПДМ заптивкама, према техничким препорукама произвођача. Спољни слој панела пластифициран је полиестерским премазом отпорним на УВ зрачење и корозију, у боји одабраној према РАЛ карти, чиме се постиже дуготрајна заштита и естетски изглед фасаде.

Фасадна столарија

Спољна столарија изведена је од алуминијумских профила са термопрекидом, у боји према РАЛ карти. Уграђена је на спољњи зид објекта, у складу са техничким упутствима произвођача и важећим стандардима. Остакљење је изведено двослојним или трослојним ИЗО стаклом са нискоемисионом премазом, чиме се обезбеђује добра термо и звучна изолација.

Олуци

Хоризонтални олуци – дуж најнижих ивица кровних равни предвиђени су лежећи хоризонтални олуци израђени од профилисаног поцинкованог лима.

Вертикални олуци – израђени од поцинкованог лима, постављају се са спољне стране фасадних зидова, непосредно испод хоризонталних олука. Повезивање са хоризонталним олуцима врши се преко сакупљача воде од поцинкованог лима, монтираних на врх олучне вертикале. Вертикални олуци се причвршћују за фасадни зид (СЗ 01) помоћу челичних поцинкованих обујмица, чиме се обезбеђује стабилност и дуготрајност система одводње.

Унутрашњи преградни зидови

УЗ 01 – Унутрашњи зидови објекта А и објекта Е изведени су од термоизолационих сендвич панела са обостраним лимом од поцинкованог и пластифицираног челика. Панели су дебљине 12 цм, са испуном од „ПИР“ пене густине цца 40 кг/м³, чиме се обезбеђују добра термо и звучна изолација, као и једноставно одржавање. Панели су постављени на носиву конструкцију помоћу самобушећих вијака са ЕПДМ заптивкама, а спојеви су заптивени ради потпуне хигијенске и термоизолационе заштите.

УЗ 02 – Преградни зидови у блоку за раднике у објекту А изведени су од двоструких гипскартонских плоча дебљине 2 × 12,5 мм, са испуном од камене минералне вуне дебљине 75 мм. У зависности од намене простора (тоалети, чајна кухиња), уграђују се влагоотпорне гипскартонске плоче ради повећане отпорности на влагу и продужења трајности конструкције.

УЗ 03 – Преградни зидови у објекту Б изведени су од поробетонских блокова дебљине 25 цм. Ова врста зидова обезбеђује добру термо и звучну изолацију, малу тежину конструкције и једноставну обраду, а спајање се изводи лепком или танкослојним малтером у складу са техничким препорукама произвођача.

Под на тлу

ПНТ 01: подну конструкцију објекта А у приземљу на делу љуштионе сачињава подна армиранобетонска плоча дебљине 50 цм, док је на делу пакирнице и хладњаче дебљина плоче 20цм. Обе подне плоче су класе бетона Ц30/37 армиране са мрежастом арматуром. Подне плоче изводе се преко ПЕ фолије постављене на слој туцаника дебљине 30цм.

ПНТ 02: подну конструкцију објеката Б, Ц и Ц1 у приземљу сачињава подна армиранобетонска плоча дебљине 20 цм, класе бетона Ц30/37 армирана са мрежастом арматуром. Подна плоча изводи се преко ПЕ фолије постављене на слој туцаника дебљине 30цм.

Међуспратна конструкција пода

МКП 01 - међуспратна конструкција објекта А изводи се од префабрикованих ошупљених плоча дебљине 25цм преко којих је предвиђен слој за монолитизацију („топинг“) од армираног бетона дебљине 6 цм. Преко слоја за монолитизацију изводи се финални завршни слој, цементна кошуљица дебљине 8цм.

МКП 02 - међуспратна конструкција објекта А изводи се од префабрикованих ошупљених плоча дебљине 30 цм преко којих је предвиђен слој за монолитизацију од армираног бетона дебљине 6 цм. Подна површина се премазује хидроизолационим премазом и преко њега се постављају керамичке плочице.

МКП 03 - међуспратна конструкција објекта А изводи се од пуне армирано бетонске плоче дебљине 20цм. Подна површина се премазује хидроизолационим премазом и преко њега се постављају керамичке плочице.

МКП 04 - међуспратна конструкција објекта А изводи се од пуне армирано бетонске плоче дебљине 20цм. Подна површина се финално премазује заштитним слојем за бетон.

Конструкција (спуштених) плафона

СП 01 - у просторијама за раднике објекта А предвиђен је спуштени плафон од монолитних гипскартонских плоча дебљине 1,25цм на металној алуминијумској потконструкцији окаченој помоћу висилица за међуспратну конструкцију. Гипскартонске плоче се глетују и завршно се боје дисперзивном бојом.

Унутрашња столарија

Алуминијумска столарија - Сва унутрашња врата у објекту се израђују од алуминијумских вишекоморних профила са испуном од термопанела, или стакла, у боји по жељи инвеститора.

Метална столарија - на границама пожарних сектора противпожарна врата се израђују од металних профила са испуном од саћа и обострано су обложена пластифицираним челичним лимом.

### 4.3. Регулационо и нивелационо решење

Терен предметног комплекса је у благом паду ка северозападу, са доминантним апсолутним котама терена од +96,38 m н.в. до +102,56 m н.в. У циљу просторне и функционалне консолидације комплекса, као референтна нивелациона раван усвојена је апсолутна кота +102,25 m н.в., која представља основни координатни хоризонт за позиционирање и висинску регулацију свих планираних објеката. Све коте готовог пода приземља, као и максималне висинске тачке објеката, дефинисане су у односу на ову референтну апсолутну коту.

Катастарско-топографска подлога, која представља основу за израду Урбанистичког пројекта, садржи висинске коте терена на основу којих су утврђени нивелациони параметри за реализацију планираних објеката и технолошких садржаја.

Положај планираних објеката дефинисан је у односу на постојеће објекте и захтеве функционално-технолошке организације комплекса, док је висинска регулација утврђена у складу са специфичним захтевима технолошких процеса и унутрашње организације појединачних објеката.

Висине су исказане појединачно за сваки објекат и то за:

**Објекат А,** карактерише га комплексна висинска артикулација условљена технолошким процесом и конфигурацијом терена: централни производни сегмент (љуштионица) позициониран је на апсолутној коти +102.25 мнв. (±0.00 м), док су пакирница и складишни простори спуштени на апсолутну коту 100.35 мнв. (–1.90 м). Максимална висина објекта достиже +22.56 м (124.81 мнв.), чиме се дефинише његов доминантан вертикални акценат унутар комплекса. У односу на референтну коту предметног комплекса, +102.25 мнв., кота готовог пода љуштионице се поклапа са референтном котом, док је кота готовог пода приземља пакирнице и складишног простора спуштена за 190 цм.

**Објекат Б,** кота готовог пода приземља је на +102.25 мнв. (±0.00 м), док највиша тачка објекта је на апсолутној коти +117.09 мнв. (14.84 м). У односу на референтну коту предметног комплекса, +102.25 мнв., кота готовог пода се поклапа са референтном котом.

**Објекат Б1**, кота готовог пода приземља је на +102.25 мнв. (±0.00 м), док највиша тачка објекта је на апсолутној коти +106.76 мнв. (+4.51 м). У односу на референтну коту предметног комплекса, +102.25 мнв., кота готовог пода се поклапа са референтном котом.

**Објекат Ц**, кота готовог пода приземља је на +102.25 мнв. (±0.00 м), док највиша тачка објекта је на апсолутној коти +113.87 мнв. (+11.62 м). У односу на референтну коту предметног комплекса, +102.25 мнв., кота готовог пода се поклапа са референтном котом.

**Објекат Ц1**, кота готовог пода приземља је на +102.25 мнв. (±0.00 м), док највиша тачка објекта је на апсолутној коти +113.87 мнв. (+11.62 м). У односу на референтну коту предметног комплекса, +102.25 мнв., кота готовог пода се поклапа са референтном котом.

**Објекат Д**, кота готовог пода приземља је на +103.80 мнв. (+1.55 м), док највиша тачка објекта је на апсолутној коти +107.70 мнв. (+5.45 м). У односу на референтну коту предметног комплекса, +102.25 мнв., кота готовог пода је уздигнута за 155 цм од референтне коте.

**Објекат Е**, кота готовог пода приземља је на +102.00 мнв. (-0.25 м), док највиша тачка објекта је на апсолутној коти +115.18 мнв. (+12.93 м). У односу на референтну коту предметног комплекса, +102.25 мнв., кота готовог пода приземља спуштена је за 25 цм.

**Објекат Ф1**, у потпуности испод референтне коте комплекса, на дубини од +95.02 мнв.(-7.23 м), док је приступна шахта на апсолутној коти +100.00 мнв. (-2.25 м).

**Објекат Ф2**, у потпуности испод референтне коте комплекса, на дубини од +95.92 мнв.(-6.33 м), док је приступна шахта на апсолутној коти +100.90 мнв. (-1.35 м).

**Објекат Г**, отворена челична конструкција, темељи конструкције су постављени на различитим висинама због природног пада терена. Кота темеља се простире од апсолутне коте +99.96 мнв., северна половина, до +102.25 мнв., јужна половина. Највиша тачка челичне конструкције је на апсолутној коти од +124.43 мнв. (висина од 24.47 м до 22.18 м).

**Објекат Х**, кота готовог пода приземља је на +99.90 мнв. (−2.35 м), док је највиша тачка објекта на апсолутној коти +118.97 мнв. (+16.72 м). У односу на референтну коту предметног комплекса, +102.25 мнв., кота готовог пода је спуштена за 235 цм у односу на референтну коту.

Нивелационо решење интерне саобраћајне мреже условљено је постојећим топографским карактеристикама терена, при чему је дефинисан оквирни нивелациони план који омогућава функционалну повезаност свих објеката и манипулативних површина. Предвиђена је могућност корекција и локалних одступања од задатих нивелационих параметара у циљу оптимизације техничких решења и унапређења експлоатационих услова.

Нивелација у контакту са суседним парцелама решава се применом адекватних техничких мера које обезбеђују стабилност и заштиту објеката, уз истовремено контролисано управљање атмосферским водама, које се прикупљају и одводе у оквиру сопствене парцеле, без негативног утицаја на околни простор.

### 4.4. Приступ локацији

Предметни индустријско-производни комплекс остварује саобраћајни приступ преко три постојећа колска прикључка на јавну саобраћајницу – Улицу Маршала Тита (к.п. бр. 3714 К.О. Чантавир), која представља део општинског пута Суботица–Чантавир и простире се дуж североисточне границе комплекса. Ова примарна приступна зона представља основни улазно-излазни правац у организацији колског саобраћаја постојећег комплекса.

У складу са ПГР-ом и потребом за дисперзијом саобраћајног оптерећења, предвиђено је формирање три нова саобраћајна прикључка на јужним деловима комплекса. Дуж југоисточне границе, на траси планиране јавне саобраћајнице дефинисане ПГР-ом, преко к.п. бр. 3735/2 К.О. Чантавир, планирана су два нова колска прикључка. Са југозападне стране, дуж планираног саобраћајног коридора преко к.п. бр. 986/6 и дела к.п. бр. 986/1 К.О. Чантавир, предвиђен је још један колски прикључак, чиме се омогућава приступ комплексу из више паравaца.

С обзиром на доминантно производни карактер комплекса и његову просторну организацију, пешачка доступност има секундарни значај и ограничена је превасходно на зону постојећег продајног садржаја уз Улицу Маршала Тита, где се приступ остварује преко интерних паркинг и манипулативних површина.

Унутрашња саобраћајна мрежа комплекса већ је формирана кроз систем интерних саобраћајница које омогућавају одвијање логистичких токова и функционално повезивање постојећих и планираних објеката. Интерна саобраћајна мрежа биће допуњена и функционално повезана са новопланираним спољним прикључцима, чиме ће се обезбедити континуитет саобраћајних токова и њихова усклађеност са технолошким захтевима комплекса.

### 4.5 Начин решавања паркирања и саобраћајно уређење комплекса

Паркирање унутар комплекса

Паркинг простори за потребе корисника објеката обезбеђени су на сопственој парцели према следећим нормама:

- за производне, магацинске, складишне и индустријске објекте обезбедити 1 паркинг место на 200 м² корисног простора
- за пословне и административне објекте свих врста обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70 м² корисног простора.

На предметном локалитету комплекса обезбеђен је капацитет паркинга за потребе запослених, корисника и клијената. Претходним Урбанистичким пројектом утврђен је норматив од 180 паркинг места као минимално неопходан.

Услед планираног проширења капацитета објеката, којим се предвиђа изградња нових 575,86 m² административних и 10.525,87 m² производно-складишних површина, неопходно је извршити допуну фонда паркинг места за још 62 паркинг-место (9 + 53). На тај начин укупан нормативни захтев за паркинг местима на предметној локацији износи 242 паркинг-места. Пројектом је, међутим, предвиђено 254 паркинг-место, чиме се остварује извесна резерва. У циљу оптималне организације производно-технолошког процеса и ефикаснијег одвијања производних токова извршена је комплексна просторна реорганизација паркинг простора.

Дуж општинског пута Суботица–Чантавир, који представља главни приступни правац, формиран је низ од 70 паркинг-места, од чега 60 постојећих и 10 новоформираних реорганизацијом, којима се приступа са к.п. бр. 3714 и 8665 К.О. Чантавир. Уз југозападно фасадно платно објекта „Д“ планирано је још 17 нових паркинг-места, са приступом преко планиране јавне саобраћајнице на к.п. бр. 3735/2 К.О. Чантавир. Највећи део паркинг-капацитета концентрисан је на платоу југоисточно од објекта А, где је предвиђена реорганизација постојећих 120 паркинг-места и формирање додатних 47 паркинг-места, од којих се 18 позиционирају на југозападној међи предметног комплекса, којима се приступа преко планиране јавне саобраћајнице на к.п. бр. 986/6 и део к.п. бр. 986/1 К.О. Чантавир.

Пешачке комуникације

Пешачки приступ свим објектима унутар предметног комплекса обезбеђен је посредством система интерних саобраћајница и периферних приступних тротоара, који прате основу како постојећих, тако и новопланираних грађевина.

Саобраћајно решење

Приступ новопројектованим објектима са општинског пута Суботица–Чантавир обезбеђен је преко три постојећа саобраћајна приступа, док се планирају три нова колска приступа са планираних јавних саобраћајница на к.п. бр. 3735/2 (два) и преко к.п. бр. 986/6 и дела к.п. бр. 986/1 (један) К.О. Чантавир, које су дефинисане планским документом. Ради омогућавања приступа свим врстама возила, укључујући сервисна, транспортна и противпожарна возила, пројектују се нове унутрашње саобраћајнице, у складу са важећим стандардима и техничким прописима.

У оквиру комплекса за потребе колског саобраћаја формиране су интерне саобраћајнице одговарајуће ширине на којима се одвија претежно саобраћај теретних возила, како је то приказано на графичком прилогу. Просторни положај интерних саобраћајница је дефинисан на графичком прилогу бр. 3.

Планиране интерне саобраћајнице око планираних објеката обезбеђују једносмерни или двосмерни саобраћај у зависности од потреба и просторних могућности, и повезују се директно на постојеће саобраћајнице унутар комплекса. Конструкција саобраћајница је планирана од армираног бетона. Између саобраћајнице и објекта израђује се тротоар за безбедно кретање пешака ширине цца 100-180цм са попречним падом до 2%, који ће бити издигнут за 10цм у односу на бетонски коловоз и биће оивичен бетонским ивичњацима.

Одвођење атмосферских вода са планираних интерних саобраћајница биће решено нивелационим планом тако да се са једног дела вода усмерава ка постојећој сливној решетки која се налази на постојећем бетонском коловозу. Са другог дела вода ће се одводити ка новопројектованој линијској сливној решетки која ће бити повезана на постојећи одводни систем.

Интерна колска саобраћајница има:
- једносмеран попречни пад од цца. 2,0 %,
- оивичење ивичњацима висине 8-10 цм у односу на нивелету коловоза,
- упуштене ивичњаке или издигнуте толико колико износи закошење ивичњака код приступа објектима
- одговарајући застор са одговарајућом коловозном конструкцијом за осовинска оптерећења теретних возила како је дефинисано Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, бр. 50/2011) под тачком 3.4.2.

Техничко регулисање саобраћаја унутар комплекса потребно је дефинисати пројектом саобраћајне сигнализације.

## 4.6. Ограђивање парцеле

Постојећи индустријско-производни комплекс карактерише парцијално реализована периметрална контрола, при чему је ограђивање успостављено дуж свих граничних линија изузев североисточног фронта, где је задржана отворена контактна зона у функцији директне везе са јавном саобраћајницом и примарним улазно-излазним чвором.

Планираном фазом проширења садржаја комплекса, предвиђа се успостављање континуалне периметралне ограде дуж северних, западних и јужних граница, где североисточни фронт остаје неограђен, чиме ће се и простор јасно физички разграничити и формирати заокружена, контролисана просторна целина. Овакво решење омогућава унапређење безбедносних протокола, контролу приступа и оптимизацију управљања унутрашњим логистичким и производним токовима у оквиру јединственог индустријског система.

### 4.7. Евакуација отпада

**Комунални отпад**

У оквиру комплекса „ГЕБИ“, у северном делу к.п. бр. 8873/1 К.О. Чантавир, организовано је место за одлагање комуналног отпада, на којем је постављено укупно пет постојећих контејнера на точковима, чија је позиција приказана на графичком прилогу бр. 3.

Пражњење контејнера и одвожење комуналног отпада врши ЈКП „Градска чистоћа“, у складу са закљученим уговором.

**Отпад настао у производном процесу**

У котларници на биомасу, објекту бр. 43, као гориво се користи искључиво сунцокретова љуска. При раду котларнице настаје пепео, који се издваја из димних гасова пре њиховог испуштања у димњак. Пепео се прикупља у контејнеру који се налази испод филтера, у склопу система котларнице.

Прикупљени пепео преузима и одвози Регионална депонија, у складу са закљученим уговором и пратећом документацијом о кретању отпада.

Други отпад из производног процеса не настаје.

## 5.НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

### Биланс површина и урбанистички параметри

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

| **Опис површина** | **[м²]** |
|---|---|
| Површина комплекса | 129.055,00 |
| Земљиште под постојећим објектима | 44.568,14 |

Бруто развијена грађевинска површина ..... 50.519,41

Број паркинг места ..... 180

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

| **Опис површина** | **[м²]** |
|---|---|
| БРГП новопланираних објеката ..... | 12.343,25 |
| БРУТО површина новопланираних објеката ..... | 11.997,13 |
| НЕТО површина новопланираних објеката ..... | 11.102,36 |
| Зелене површине ..... | 31.293,64 |
| Саобраћајнице, платои и манипулативне површине ..... | 38.148,09 |
| Паркинг места (ком / м$^2$) ..... | 254 / 3048,00 |

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Индекс заузетости ( м$^2$ / %) _____ 56.565,3 / 43,83 %

Степен искоришћености ( м$^2$ / %) _____ 97.761,4 / 75,75 %

Проценат учешћа зеленила ( м$^2$ / %) _____ 31.293,6 / 24,25 %

# 6.НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине чине 24,25% површине укупног предметног комплекса (минималан проценат према Плану износи 20%) што је приближно четвртини комплекса и задовољава прописане услове. Просторном расподелом садржаја и применом одговарајућих грађевинско-техничких решења, обезбеђена је заштита коридора водотока Чик од утицаја вештачког осветљења, буке и загађења.

Делови предметног простора који до сада нису били изграђени и уређени углавном су представљали слободне површине, делом повремено коришћене за паркирање, док поједине катастарске парцеле претходно нису биле функционално укључене у комплекс „ГЕБИ“.

У склопу комплекса је планирано хортикултурно уређење са планираним травнатим површинама и дрворедима.

С обзиром на то да се ради о индустријском комплексу, највећи део зеленила чине травнате површине, док су дрвореди углавном планирани уз југозападну међу предметног

комплекса, у контакту са заштитним појасом зеленила водотока Чик. Растиње је планирано и на јужној међи предметне парцеле, односно одмах иза ограде комплекса где се налазе споредни колски приступи комплексу.

Травнате површине су планиране на слободним неуређеним деловима комплекса и то највећим делом у западном и јужном делу комплекса, иза објеката.

Формирањем дрвореда и уређењем зелених травнатих површина смањују се негативни утицаји вештачких површина на еко-климу локалитета. Приликом одабира дрвећа за садњу предност треба дати лишћарима са посебним освртом на аутохтоне врсте које су прилагођене локалним педолошким и климатским условима, уважавајући потребу адаптације климатским променама. Користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине. Забрањује се садња инвазивних врста из Панонског региона: јасенолисни јавор, кисело дрво, багремац, копривић, дафина, пенсилванијски јасен, трновац, жива ограда, петолисни бршљан, касна сремза, златни штап, звездан, фалопа, багрем и сибирски брест.

Све зелене површине потребно је редовно одржавати укључујући кошење траве и орезивање шибља и крошњи дрвећа.

Дрвеће садити на удаљености 2м од коловоза, а од објекта 4-5м у зависности од врсте саднице и величине корена и крошње. Саднице треба да су I класе и да су минимум 4-5 година старости.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и објектима према техничким нормативима за пројектовање зеленила и то на начин да се приликом садње дрвећа и шибља испоштују следеће минималне удаљености од појединих инсталација:

| | |
|---|---|
| од водовода | 1,5 м |
| од канализације | 1,5 м |
| од НН вод | 2,5 м |
| од ТТ мрежа | 1,0 м |
| од трасе топловода | 2,0 м |

Забрањено је отварање позајмишта и одлагање отпадног материјала на отвореном у зони зеленог појаса водотока Чик, односно у зони непосредног утицаја на водоток.

# 7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

## 7.1. Електроенергетска мрежа и објекти

Према Идејном решењу бр. П-05-25 из маја 2026. године које је израдило Друштво за пројектовање, надзор, инжењеринг и геотехнику „*GEOEXPERT*“ доо, потребна снага нових и постојећих објеката уклапа се у постојећу одобрену снагу од 4.400 kW, према Уговору бр. **1801-149627/7-25 01.05.25-31.12.26**.

Прикључење планираних садржаја на електродистрибутивну мрежу вршиће се према Условима за израду Урбанистичког пројекта објекта: изградња објеката – допуна садржаја и проширење капацитета постојећег производног комплекса компаније „ГЕБИ“, класификациони бројеви: 125222 Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима, бруто изграђена површина објеката преко 1500 $m^2$, 125103 Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу нпр фабрике радиоице, кланице, пиваре, хале за монтаже, бруто изграђена површина објеката преко 1500 $m^2$, 125232 Стално наткривена складишта с кровом на отвореном, површина објеката преко 1500 $m^2$,

125231 , Стално наткривена складишта с кровом на отвореном, са мање од три зида или без зидова, површина објеката преко 1500 $m^2$, 125221 Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама П+1, површина објеката преко 1500 $m^2$, 222330 Грађевине са одговарајућим уређајима за пречишћавање отпадних вода или без њих, 127420 Остале зграде, другде некласифициране, 125211 Резервоари и цистерне, Чантавир парцеле број 8873/1, 985/4, 986/7, 986/3, 986/4, 987, 988, 991, 989/2, 989/1, 3735/1 и 3735/5 К. О. Чантавир, за које је у предметним Условима наведена укупна површина од 128.435 m², издатим од стране **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ,** бр. **87.1.0.0.-Д.07.09.-150219/3-22** од дана 16.06.2022. год.

Поменути Услови се могу користити за израду овог Урбанистичког пројекта и не могу се користити за издавања Локацијских услова.

Посматрано подручје се електричном енергијом снабдева из трансформаторска станица ТС 35/10 KV „Чантавир“ са 10 kV изводима „Геби“ и „Геби-2“, док су основни објекти за напајање електричном енергијом комплекса фабрике Геби постојеће трансформаторске станице ЗТС-„31 ГЕБИ“ са одобреном максималном једновременом снагом од 4,4 MW и ЗТС-„ЗЗ ГЕБИ“ са одобреном максималном једновременом снагом од 2,5 MW (ЗТС-„ЗЗ ГЕБИ“ је у пробном раду).

За случај повећања максималне једновремене снаге предметног комплекса у односу на претходно наведене одобрене максималне једновремене снаге (4,4 MW + 2,5 MW), а уважаваући чињеницу да су у ТС 35/10 kV „Чантавир“ и у преносним водовима ограичени капацитети резервисања у напајању електричном енергијом комплекса фабрике ГЕБИ, у том случају неопходно је приступити изналажењу нових решења у смислу изградње новх електроенергетских објеката истог или вишег напонског нивоа.

Странка након пуштања објекта ЗТС-„ЗЗ ГЕБИ“ у трајан рад може своје објекте изграђене у оквиру допуне садржаја и проширења капацтета постојећег производног комплекса, изградњом објеката прикгучити на предметну ЗТС-„ЗЗ ГЕБИ“.

Све електроенергетске водове на предметном комплексу решити путем подземног кабла.

Каблове испод коловоза и бетонских површина полагати у заштитну цев или кабловицу са резервним отвором. За каблове исте намене који се полажу у истом правцу обавезно је задржати заједничку трасу (ров, канал). Изнад кабла код промене правца и других промена као и на 50 m равне линије треба поставити кабловску ознаку са одговарајућим симболом.

Све електромонтажне радове на електричној мрежи извести у сагласности са важећим техничким прописима и нормативима водећи рачуна о минималним дозвољеним растојањима између појединих инсталација.

Спољну расвету решити канделабер светиљкама одговарајућег типа, како би се добио одговарајући ниво осветљености предметног простора, водећи рачуна о енергетској ефикасности. Напајање расвете решити путем подземног нисконапонског кабла.

### 7.2. Телекомуникациона мрежа

За прикључење планираних садржаја на телекомуникациону мрежу искористити постојећи ТК привод, без промене капацитета.

### 7.3. Топлификација објекта и гасна мрежа

Прикључење на дистрибутивну гасну мрежу није предвиђено.

## 7.4. Водоводна мрежа

Испред предметне локације постоји јавни водовод у улици Жељезнички трг, од АЦ-100, АЦ-125 и ПЕ-110, који не испуњава услове хидрантске мреже насеља и јавни водовод у улици Маршала Тита, од АЦ-100, који не испуњава услове хидрантске мреже насеља, како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице бр. И2-188/2025 од дана 05.09.2025. године.

Јавни водовод се налази на јавној површини намењеној за улицу и у надлежности је ЈКП Водовод и канализација, Суботица, а локални водовод се налази на предметној парцели и у власништву је Инвеститора објекта. Прикључак повезује јавни и локални водовод.

По евиденцији ЈКП Водовод и канализација Суботица предметна локација, поседује прикључке на јавни водовод. Шифре обрачунских места по Уносу су 59835, 34777, 65032, 36496, 36487, 36488, 4745. Уграђени водомери су од номиналних пречника ДН100/20, 30, 20 мм. Прикључци нису картирани.

Примарна улога јавне водоводне мреже је снабдевање становништва водом за пиће, а секундарна је да представља хидрантску мрежу насеља.

Постојећи јавни водовод испред парцеле објекта је окарактерисан као непоуздани извор за напајање хидрантске мреже објекта. За противпожарне потребе у води за одређене објекте власник/инвеститор објеката је обавезан да обезбеди резервоаре за пуне капацитете.

Расположиви капацитети прикључака под обрачунским местима 59835 и 65032, у нормалном стању водоснабдевања, је до 5 л/с и притиском 2,5 бара на месту споја јавног водовода и прикључка.

Према ИДР-у за водоснадбевање санитарном водом користиће се постојећи бунар који је у власништву инвеститора и постојећи прикључци под обрачунским местима 59835 и 65032. За хидрантску мрежу и сшринклер мрежу користиће се резервоар за противпожарне потребе који се снадбева водом из постојећег бунара који је у власништву инвеститора.

Противпожарну заштиту предметног комплекса обезбедити са постојеће интерне хидрантске мреже. У случају потребе уградити и нове хидранте у складу са важећим прописима.

Нову хидранску мрежу (капацитете, трасе, врсте и број хидраната) ускладити са одредбама Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл.гласник РС 3/2018). Напајање мреже за противпожарну заштиту може бити снабдевање из сопственог извора – бунара.

У случају потребе за новим прикључком на јавну водоводну мрежу, Инвеститор мора да се обрати ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице.

## 7.5. Одвођење атмосферских и отпадних вода

Интерна канализациона мрежа је изграђена по сепаратном систему – посебно за санитарно-фекалне, условно чисте и посебно за загађене атмосферске воде.

Условно чисте атмосферске воде са комплекса се могу без пречишћавања испуштати у атмосферску канализацију комплекса или разливањем и упијањем у слободни околни простор унутар сопствене парцеле, уколико задовољавају квалитет II класе воде на основу Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и роковима за њихово постизање (Сл. гласник РС 50/12).

Одвођење атмосферских вода са коловоза и паркинга решити путем сливника (тачкастих и подужних). Места сливника ускладити са попречним и подужним падовима нивелете.

Атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинг, манипулативне површине, точеће место) прикључити на интерну канализациону мрежу преко сепаратора и таложника - на сопствену водонепропусну септичку јаму. Водонепропусну септичку јаму празни за то надлежно предузеће.

Санитарно-фекалне отпадне воде прикупљати у сопствену водонепропусну септичку јаму довољног капацитета, унутар предметног комплекса.

За све друге активности које ће се евентуално обављати у оквиру предметног комплекса предвидети одговарајуће техничко решење уз строго поштовање свих важећих прописа.

Приликом изградње, ниво подземне воде (у зависности од геомеханичких услова на терену) мора бити испод дна радне јаме.

Дубина укопавања код канализационе мреже мора да обезбеди најмање 0,8 м слоја земље изнад цеви, док тај слој земље код водоводне мреже износи 1,0 м. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у у заштитну цев. У случају потребе, извршити насипање терена како би се обезбедио прописани надслој.

**Приликом изградње планираних садржаја предвиђених овим Урбанистичким пројектом, потребно је испоштовати све услове градње у односу на постојеће инфраструктурне објекте и истовремено обезбедити услове за изградњу свих новопланираних инфраструктурних објеката.**

**Инфраструктурне објекте који ће бити угрожени планираном изградњом потребно је о трошку Инвеститора и у договору са власником инфраструктурног објекта изместити или заштитити.**

**Приликом извођења радова строго водити рачуна о инсталацијама. Нарочито обратити пажњу на инсталације чије трасе су обележене на графичком прилогу, али и о инсталацијама чије трасе нису назначене на графичком прилогу, обзиром да у оквиру катастра подземних инсталација не располажемо никаквим подацима о њима.**

# 8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Терен је у благом паду према северозападу, са доминантним котама +96.38 мнв у северозападном делу комплекса, до +102,56 мнв у североисточном делу комплекса. Терен је благо заталасан и скоро равномерно нагнут у смеру ка водотоку Чик. Референтна кота терена је раван са просечном котом терена од 102,25 мнв.

Геолошке карактеристике

Насеље Чантавир је формирано око водотока Чик, а у геолошком смислу налази се на Бачкој лесној заравни (Телечка) формираној од ситних честица прашине на добро исушеним теренима. То је пространа засвођена лесна греда, која се простире јужно од Суботичке пешчаре па све до Великог канала.

Посматрано са аспекта геолошког састава терена, Бачка лесна зараван се састоји од лесоидних глина и барског леса, који су по пореклу сродни типском лесу и чистом лесу. Лесоиди имају мање калцијум-карбоната од типског леса и по правилу су заглињени, слојеви су дебели само неколико метара.

На предметном простору доминантне карактеристике геолошке грађе односно хидрогеолошких својстава везане су за литогенетски комплекс Бачке лесне заравни, тако да је доминантно земљиште са лесним наслагама.

У саставу земљишта око поменутог водотока Чик заступљене су алувијалне наслаге, карактеристично смењивање крупнозрних песковитих и прашинастих наслага, као последица седиментације.

Према педолошким карактеристикама заступљене су две пољопривредне зоне: с једне стране Чика је карбонатни чернозем богат плодним ораницама, а на другој страни ливадска црница.

Сеизмичност терена

Теренско истраживање је обухватило машинско сондажно бушење са узимањем узорака тла са различитих дубина и пенетрационо испитивање. На узетим узорцима тла извршена су стандардна лабораторијска испитивања, а резултати теренских и лабораторијских испитивања приказани су у Елаборату о геотехничким условима изградње број ЕГУИ-25-2025, израђеном од стране „*GeoEXPERT*“ Д.О.О. из Суботице.

Предметни комплекс се налази у зони VII степена МСК-64 скале сеизмичког интензитета, па коефицијент сеизмичности треба бирати са вредношћу Кс=0,05.

Према инжењерско-геолошкој рејонизацији предметни комплекс се налази у ИИ категорији - условно повољни терени за градњу. Овом категоријом земљишта обухваћено је земљиште око поменутих водотокова у чијем саставу су алувијалне наслаге у којима се смењују крупнозрне песковите и прашинасте наслаге.

Ови терени су са инжењерско-геолошког аспекта оцењени као условно повољни терени за урбанизацију, јер захтевају примену одређених геотехничких мелиоративних мера, као што су регулисање водотока, насипање, израда дренажних система, разних врста побољшања тла, избор адекватног начина фундирања.

Стабилност терена

Подручје у границама Урбанистичког пројекта у погледу стабилности припада категорији стабилних терена у природним условима тако да са овог становишта нема посебних услова за планирану изградњу објеката, као ни карактеристика које би биле од било каквог интереса за анализу утицаја на животну средину.

Препоруке за фундирање

Ископ за широку темељну јаму, изнад нивоа подземне воде, може се вршити до дубине од цца 2.0м са нагибом косина В:Х = 2:1. За уске темељне јаме (ровови , шахтови), дубине веће од 1.0м. ископ треба заштитити привременом разупаром.

За изградњу саобраћајнице се предлаже уклањање површинског слоја дебљине д=0.5м. Тачна дебљина ће се одредити теренском контролом у току извођења. Постељицу треба збити до Мс=30.0МПа. Хидролошки услови се могу сматрати повољним. Постељица је осетљива на негативно дејство мраза.

Хидролошке карактеристике

Ниво подземне воде утврђен је на дан теренских истражних радова (7-10.04.2025.) на дубини од 2.11-6.49 м од површине терена, односно, на просечној апсолутној коти од 96.01 мнв. Ниво подземне воде је променљив, али о томе нема систематизованих података.

# 9. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ФЛЕКСИБИЛНОСТ РЕШЕЊА

Планирана изградња, којом се допуњују недостајући садржаји и проширују капацитети унутар постојећег производног комплекса на к.п. бр. 8873/1, 985/4, 986/7, 986/3, 986/4, 987, 988, 991, 989/2, 989/1, 3735/1 и 3735/5 К.О. Чантавир, планирана је за извођење у једној фази и као таква чиниће једну функционалну и технолошку целину, потпуно саобраћајно и инфраструктурно опремљену.

Неопходно је да изградњу објеката прати и изградња потребних саобраћајних површина (интерних саобраћајница, манипулативних површина, пешачких стаза, платоа и паркинга) и инфраструктурне мреже која је нужна за функционално коришћење објеката изграђених у тој фази, а у коначном решењу и уређење свих слободних неизграђених површина.

Након потврђивања да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом и важећим Урбанистичким планом, од стране Комисије за планове и надлежног органа јединице локалне самоуправе, и издавања локацијских услова, у току израде пројекта за прибављање грађевинске дозволе у односу на идејно архитектонско решење планираних објеката могу се извршити мање измене придржавајући се следећих услова:

- Намена, функционална шема и тип конструктивног система објекта морају остати неизмењени. Могућа су само мања одступања од утврђене просторне организације и то само техничке природе.
- Хоризонталне димензије објеката могу одступити од кота (у графичком прилогу број 3) највише 0,5 м.
- Вертикалне димензије објеката могу одступити од кота (у графичком прилогу број 3) највише 0,5 м.
- Дефинисане висинске коте приликом израде главног пројекта могу бити измењене највише ±10 цм при чему је потребно задржати оријентацију падова за одвођење атмосферских вода.
- Евентуална промена хоризонталног габарита може да услови мање померање саобраћајница. При томе организациона шема саобраћаја треба да остане неизмењена као и димензије саобраћајних елемената.
- Одступања у погледу вертикалне регулације интерне саобраћајнице је могуће из техничких разлога те су на графици дате оквирне коте. Након извршеног испитивања тла, подземних вода и других потребних радњи на нивоу пројектовања, утврдиће се прецизне висинске коте саобраћајних површина, а у односу на њих и коте подова приземља планираних објеката. Дозвољена је измена падова коловозних површина у складу са дозвољеним изменама висинских кота саобраћајница.
- У погледу инфраструктуре могућа су мања одступања у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

# 10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

## 10.1. Мере заштите животне средине и живота и здравља људи

Приликом изградње објекта треба водити рачуна о обезбеђивању услова заштите у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта. Сви поменути услови и предложене мере морају бити испуњени и то како они који се односе на претходна истраживања и претходна испитивања, тако и они који се односе на пројектовање и изградњу, избор технологије, као и оне који се односе на експлоатацију и рад планираних објеката.

Предметна локација се граничи са еколошким коридором од регионалног значаја, водотоком Чик, који је утврђен Регионалним просторним планом АП Војводине („Сл. лист АП Војводине“ бр. 22/11) а чије се мере заштите дефинишу у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“ бр. 102/10).

**За израду предметног УП-а исходовано је Решење о условима заштите природе од Покрајинског завода за заштиту природе под бројем 03020-2850/4 од 17.10.2025. којим су одређени услови заштите природе.**

**Прибављени су технички услови за израду Урбанистичког пројекта издати од Секретаријата за пољопривреду и заштиту животне средине – Служба за заштиту животне средине и одрживи развој Суботица под бројем 001922340-2026-09693-004-081-380-001 од дана 15.04.2026.**

Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- **Закона о заштити природе** („Сл. гласник РС“ бр. 36/09, 88/10, 91/10 - испр., 14/16, 25/18 – др. закон и 71/21),
- **Закона о заштити животне средине** („Сл. гласник РС” бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09-др. закон, 43/11 - одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон, 95/18 – др. закон и 94/24 – др. закон),
- **Закона о водама** („Сл. гласник РС” бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),
- **Закона о заштити ваздуха** („Сл. гласник РС” бр. 51/25),
- **Закона о заштити земљишта** („Сл. гласник РС” бр. 112/15),
- **Закона о управљању отпадом** (“Сл гласник РС” бр. 109/25),
- **Закон о заштити од пожара** (“Сл гласник РС” бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони),
- **Закона о контроли опасности од великих удеса који укључују опасне супстанце** (“Сл гласник РС” бр. 94/24),
- **Уредбе о критеријумима за одређивање активности које утичу на животну средину и износима накнада** (“Сл гласник РС” бр. 30/24),
- **Уредбе о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање** (“Сл гласник РС” бр. 6/16 и 67/21),
- **Уредбе о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање** (“Сл гласник РС” бр. 111/15 и 83/21),
- **Правилника о листи активности које могу да буду узрок загађења и деградације земљишта, поступку, садржини података, роковима и другим захтевима за мониторинг земљишта** (“Сл гласник РС” бр. 102/20),
- **Правилника о Листи опасних супстанци, врстама и количинама опасних супстанци и критеријумима за разврставање комплекса нижег реда и комплекса вишег реда** (“Сл гласник РС” бр. 28/25),
- **Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије** (“Сл гласник РС” бр. 98/10).

У складу са Информацијом надлежног органа за заштиту животне средине, инвеститор је дужан да у поступку издавања локацијских услова покрене поступак одлучивања о потреби процене утицаја пројекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 94/2024).

**Заштита земљишта**

Планирање заштите земљишта на предметном простору остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС” бр. 112/15), узимајући у обзир близину еколошки осетљивих области. Изградња објеката чије функционисање може изазвати контаминацију тла и друге облике деградације земљишта, зависно од капацитета постројења, захтева планирање мера заштите у складу са одредбама Правилника о листи активности које могу да буду узрок загађења и деградације земљишта, поступку, садржини података, роковима и другим захтевима за мониторинг земљишта (“Сл. гласник РС” бр. 102/20).

Мере заштите земљишта обухватају систем праћења квалитета земљишта и његово одрживо коришћење, у складу са важећом законском регулативом из предметне области:

- спровођење посебних мера заштите подземних вода и земљишта
- у фази изградње планираних садржаја рационално користити земљиште – хумусни слој сачувати за касније уређење локације;
- успоставити организовано управљање свим врстама отпада, које могу настајати на предметном комплексу, како у фази реализације пројектног решења, тако и редовном раду производног постројења;
- индустријски отпад привремено депоновати и предавати га надлежном комуналном предузећу на даљи третман;
- комунални отпад прикупљати у контејнерима за ту намену и предавати надлежном комуналном предузећу;
- са другим врстама отпада (опасан отпад, амбалажни отпад), поступати у складу са законским прописима из области управљања отпадом;
- уколико дође до хаваријског изливања уља, горива или других штетних и опасних материја, неопходно је што пре отклонити последице и извршити санацију терена, а евакуацију загађеног земљишта обезбедити на место и под условима надлежне комуналне службе.

**Заштита ваздуха**

Привредна друштва, правна лица и предузетници дужни су да планирају примену одговарајућих мера у циљу спречавања и смањења емисије загађујућих материја у складу са чланом 4. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС” бр. 51/25). Грађевинско-техничке мере за потребе смањења емисије гасовитих и честичних материја планирати на основу прописаних граничних вредности емисије загађујућих материја, сагласно Уредби о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање (“Сл. гласник РС” бр. 6/16 и 67/21), а по потреби и сагласно Уредби о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање (“Сл. гласник РС” бр. 111/15 и 83/21).

Мере заштите квалитета ваздуха у предметном комплексу спроводиће се у складу са важећом законском регулативом из предметне области:

- централизован начин загревања планираних објеката
- примена техничких мера заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање и отпрашивање гасова до вредности излазних концентрација прописаних законом
- одговарајуће техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздуху на емитерима
- подизање зеленог заштитног појаса између комплекса фабрике и површина у окружењу, избор садног материјала извршити у складу са његовом функцијом
- у планираним објектима, обавезна је уградња опреме, односно примена техничко – технолошких решења, којима се обезбеђује задовољавање прописаних граничних вредности емисије загађујућих материја у ваздуху;
- реализовати план озелењавања, чиме ће се унапредити микроклиматски и санитарно-хигијенски услови простора, а предметно и планирано зеленило бити у функцији баријере у промету загађивача у односу на спољне садржаје;
- отпад који настаје у току рада производног постројења, редовно празнити и евакуисати са локације преко овлашћеног предузећа како би се редуковало стварање непријатних мириса;
- интерни саобраћај унутар комплекса организовати тако да се минимизира вероватноћа саобраћајних и других незгода, рад у празном ходу, подизање прашине и слично.

**Заштита вода**

Планирати примену одговарајућих мера за очување квалитета вода у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС” бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент. Издвојене примесе из процеса одржавања, као и зауљене воде, треба одвести на одговарајући предтретман (коришћењем сепаратора и таложника за издвајање минералних уља, брзоталожних и пливајућих примеса) пре упуштања у канализациону мрежу или крајњи реципијент.

Због положаја комплекса у односу на еколошки коридор водотока Чик, за изградњу планираних пречистача потенцијално зауљених атмосферских вода, потребно је исходовати посебне услове заштите природе, након што се одреде детаљни подаци о типу пречистача, као и о планираном реципијенту за упуштање пречишћеног ефлуента.

Заштита и унапређење квалитета површинских и подземних вода заснована је на мерама и активностима којима се њихов квалитет штити и унапређује преко мера забране, превенције, контроле и мониторинга, у циљу очувања живота и здравља живог света, смањења загађења и спречавања даљег погоршања стања вода.

Мере заштите вода:

- Сепаратно прикупљање санитарних отпадних вода, одвођење и третман зауљених атмосферских вода у одговарајућим постројењима, тако да квалитет воде задовољава критеријуме за упуштање у насељску канализациону мрежу када буде изграђена, заједно са постројењем за пречишћавање отпадних вода.
- одговарајуће прикључке за узорковање непречишћених и пречишћених отпадних вода, односно обављање континуалног и дисконтинуалног праћења квалитета воде на улазу/излазу из уређаја за пречишћавање

- неопходно је стално праћење количине и квалитета отпадних вода, као и стално праћење технолошког процеса пречишћавања и квалитета пречишћених отпадних вода, што представља услов за превентивно деловање и правовремени одговор на могући проблем у систему;
- са површина за паркирање и осталих површина на којима се може очекивати појава зауљених атмосферских вода, обавезно је каналисање и третман тих вода у сепаратору - таложнику до захтеваног нивоа, пре упуштања у реципијент.
- забрањено је испуштање у јавну канализацију оних отпадних вода које садрже опасне и штетне материје изнад прописаних вредности или које могу штетно деловати на могућност пречишћавања вода из канализације или које могу штетити каналисању и постројењу за пречишћавање вода

**Заштита од буке**

Заштита од буке на подручју обухвата УП-а мора бити интегрални део акустичног зонирања подручја насеља Чантавир и спроводиће се у складу са важећом законском регулативом из предметне области.

Мере заштите од буке:

- применити одговарајуће грађевинске и техничке мере звучне заштите у радној средини и околини планираних објеката
- реализовати саобраћајнице на начин који обезбеђује добру проточност и одвијање саобраћаја;
- све приступне и манипулативне површине, у оквиру локације, морају да буду бетониране или асфалтиране, односно морају да имају засторе који обезбеђују смањење нивоа буке и вибрација;
- извршити озелењавање околине, а по могућности и самих паркинг површина;
- формирати заштитни зелени појас од вишеспратног заштитног зеленила;
- формирати зелени појас дуж интерних саобраћајница на начин који не умањује видљивост и безбедност саобраћаја (ниско растиње).

## 10.2. Мере заштите од пожара, елементарних непогода и других опасности

Приликом пројектовања објеката и инсталација (електричних, громобранских) испоштовати важеће техничке прописе:

- **Закон о заштити од пожара** („Сл. гласник РС“, бр.111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони)
- **Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене** („Сл. гласник РС“, бр. 22/19)
- **Закон о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима** („Сл. гласник РС", бр. 54/15)
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката** („Сл. гласник РС“, бр. 96/23)
- **Правилник о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења** („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96)
- **Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара** („Сл. гласник РС“, бр. 3/18)

- **Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара** („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95)
- **СРПС.У.Ј1 240, СРПС ТП 21, СРПС.У.Ј 50 и СРПС.У.Ј 055** и остале важеће прописе.

Приликом пројектовања и изградње објекта, који се гради према закону који уређује област планирања и и изградње, морају се обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

- очува носивост конструкције током одређеног времена;
- спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
- спречи ширење ватре на суседне објекте;
- омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

Сматра се да су основни захтеви заштите од пожара из Закона о заштити од пожара испуњени уколико су спроведени захтеви заштите од пожара:

- утврђени посебним прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија;
- утврђени проценом ризика од пожара, којом су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима.

У поступку издавања локацијских услова потребно је прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чланом 60., 61. и 62. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10- Ус, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/2026) и члану 16. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 87/23).

Извршити прорачун потребне количине воде за гашење пожара и обезбедити спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (“Сл.лист РС” бр. 3/18).

Приступне саобраћајнице треба да поседују карактеристике које задовољавају захтеве Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице, и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (“Службени лист СФРЈ” бр. 8/95), а то су:

- носивост коловоза саобраћајница од 13 кН осовинског притиска,
- најмања ширина саобраћајница за једносмерно кретање возила 3,5 метра, а за двосмерно 6 метара,
- висинска проходност 4,5 метра,
- унутрашњи радијус кривине 7 метара, а спољашњи 10,5 метара.

**Заштита од земљотреса**

Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа асеизмичког пројектовања објекта, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Ради заштите од потреса објекат мора бити реализован и категорисан према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 7-ог степена Меркалијеве скале.

### 10.3. Заштита непокретних културних добара

**За израду предметног УП-а исходовано је Решење о условима заштите непокретних културних добара од Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица под бројем 329-2/48 од 17.04.2026. којим су одређени услови заштите непокретних културних добара.**

На основу услова Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица констатовано је да у документацији постоје подаци о археолошком наслеђу у непосредном окружењу локације предметног Урбанистичког пројекта, те је потребно обезбедити константно археолошко праћење земљаних радова у оквиру предметног пројекта.

Обавеза инвеститора је да поштује услове издате од стране Међуопштинског завода за заштиту споменика културе и важеће законе, правилнике и одредбе и спроводиће се у складу са важећом законском регулативом из предметне области.

Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете, обавеза извођача радова је да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе како би се преузеле мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, према члану 109. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“ бр. 71/94, 52/11 - др.закони, 99/11 - др.закон, 6/20 - др.закон, 35/21 - др. закон, 129/21 - др. закон и 76/23 – др. закон).

### 10.4. Услови за заштиту суседних објеката и инфраструктурних водова

Приликом изградње планираних садржаја предвиђених овим Урбанистичким пројектом, потребно је испоштовати све услове градње у односу на постојеће инфраструктурне објекте и истовремено обезбедити услове за изградњу свих потребних новопланираних инфраструктурних објеката.

Приликом извођења радова строго водити рачуна о инсталацијама. Нарочито обратити пажњу на инсталације чије трасе су обележене на графичком прилогу, али и о инсталацијама на које се током извођења радова може наићи а чије трасе нису назначене на графичком прилогу, с обзиром да у оквиру катастра подземних инсталација не располажемо никаквим подацима о њима.

Приликом израде пројекта за грађевинску дозволу потребно је придржавати се свих техничких услова и података за прикључење објекта на инфраструктуру и других услова прописаних законом и исте уградити у пројекат.

### 10.5.Посебни услови

Исходовани су санитарни услови од **Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Суботици број: 003836312 2025 80253 002 003 011 005 од дана 22.09.2025.** Објекат у којем се обавља производња и прерада животних намирница подлеже санитарном надзору на основу члана 8. Закона о

санитарном надзору (“Сл. гласник РС “ број 125/04) и пре почетка обављања делатности у објекту морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови. Општи санитарни услови прописани су Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору (“Сл.гласник РС “ бр 47/2006).

## 11. ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

На графичком прилогу 6. приказан је план планиране препарцелације к.п. бр. 8873/1, 985/4, 986/7, 986/3, 986/4, 987, 988, 991, 989/2, 989/1, 3735/1 и 3735/5 К.О. Чантавир, ради формирања јединствене грађевинске парцеле, површине 129.055м$^2$, за допуну садржаја и проширење капацитета постојећег производног комплекса привредног друштва „*GEBI“* Д.О.О., изградњом пословно-производно-складишних, производно-складишних, помоћних и инфраструктурних објеката.

Препарцелацију урадити у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10- Ус, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/2026).

Облик и величина постојећих парцела које су планиране за препарцелацију су приказани на графичком прилогу бр. 2, док је предлог препарцелације приказан на графичком прилогу бр. 6, датом у склопу овог елабората.

Спровођење препарцелације предметних катастарских парцела и формирање јединствене грађевинске парцеле, према предлогу препарцелације приказаном у Урбанистичком пројекту, извршити у свему у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи.

Препарцелацију предметних катастарских парцела и формирање јединствене грађевинске парцеле потребно је спровести најкасније пре издавања употребне дозволе, у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026).

## 12.ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Идејно решење за допуну садржаја и проширење капацитета постојећег производног комплекса, изградњом и доградњом објеката на к.п. бр. 8873/1, 985/4, 986/7, 986/3, 986/4, 987, 988, 991, 989/2, 989/1, 3735/1 и 3735/5 К.О. Чантавир израђено је од стране “*GeoEXPERT*” Д.О.О., Адолфа Сингера бр. 11, Суботица, Предузеће за пројектовање, инжињеринг и геотехнику.