

SADRŽAJ:

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

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

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- | | | |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 3.1. | Položaj lokacije sa izvodom iz PROSTORNOG PLANA OPŠTINE
BAČKA TOPOLA – namena prostora | |
| 3.2. | Situacija postojećeg stanja | 1:1500 |
| 3.3. | Urbanističko rešenje sa elementima regulacije i
nivelacije – prostor obuhvaćen urbanističkim projektom | 1:1500 |
| 3.4. | Urbanističko rešenje sa elementima regulacije i
nivelacije – prostor za koji se vrši urbanističko – arhitektonska razrada | 1:500 |
| 3.4. | Prikaz saobraćaja i komunalne infrastrukture sa
priključcima na spoljnu mrežu | 1:500 |

4. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

4.1. List nepokretnosti broj 4004 K.O. Pačir za katastarsku parcelu broj 2602 K.O. Pačir, izdat od strane Republičkog geodetskog zavoda, Geodetsko - katastarskog informacionog sistema pod brojem UOP-III:4652-2025 dana 27.06.2025. godine.

4.2. List nepokretnosti broj 4004 K.O. Pačir za katastarsku parcelu broj 2603 K.O. Pačir, izdat od strane Republičkog geodetskog zavoda, Geodetsko - katastarskog informacionog sistema pod brojem UOP-III:4651-2025 dana 27.06.2025. godine.

4.3. List nepokretnosti broj 3823 K.O. Pačir za katastarsku parcelu broj 2604 K.O. Pačir, izdat od strane Republičkog geodetskog zavoda, Geodetsko - katastarskog informacionog sistema pod brojem UOP-III:4650-2025 dana 27.06.2025. godine.

4.4. Kopija plana katastarskih parcela broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir izdata od strane Republičkog geodetskog zavoda, Službe za katastar nepokretnosti Bačka Topola pod brojem 953-082-25848/2025 dana 02.07.2025. godine.

4.5. Kopija katastarskog plana vodova izdata od strane Republičkog geodetskog zavoda, Odeljenja za katastar infrastrukture Novi Sad pod brojem 956-302-16576/2025 dana 02.07.2025. godine.

4.6. Katastarsko - topografski plan katastarskih parcela broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir izrađen od strane Geodetskog biroa "PEŠUT" D.O.O. BAČKA TOPOLA dana 29.07.2025. godine.

4.7. Informacija o lokaciji izdata od strane Opštine Bačka Topola, Opštinske uprave, Odeljenja za prostorno planiranje, urbanizam, građevinarstvo, zaštitu životne sredine, komunalno – stambene poslove i privredu pod brojem 353-73/2024-I dana 17.12.2024. godine.

4.8. Uslovi za izradu urbanističkog projekta, koji sadrže i uslove za projektovanje i priključenje izdati od strane „ELEKTRODISTRIBUCIJA SRBIJE“ D.O.O. BEOGRAD, OGRANAK „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“ pod brojem 2561200-D.07.09.-294223-25 od dana 02.09.2025. godine.

4.9. Obaveštenje izdato od strane MINISTARSTVA UNUTRAŠNJIH POSLOVA, SEKTORA ZA VANREDNE SITUACIJE, ODELJENJA ZA VANREDNE SITUACIJE U SUBOTICI, ODSEKA ZA PREVENTIVU ZAŠTITU OD POŽARA I EKSPLOZIJA, pod brojem 07.30.1 broj 217-28-1154/25-1 dana 23.07.2025. godine.



4.10. Rešenje o uslovima izdati od strane MEĐUOPŠTINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBOTICA, pod brojem 638-2/48 od dana 04.08.2025. godine.

4.11. Rešenje o uslovima zaštite prirode izdato od strane POKRAJINSKOG ZAVODA ZA ZAŠTITU PRIRODE NOVI SAD, pod brojem 03 0202213/2 dana 12.08.2025. godine.

4.12. Prethodni uslovi izdati od strane JP „SRBIJAGAS“ Novi Sad, pod brojem 06-01/2463 od dana 02.09.2025. godine.

4.13. Uslovi izdati od strane JAVNOG PREDUZEĆA ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, URBANISTIČKO PLANIRANJE I UREĐENJE BAČKA TOPOLA, pod brojem UU-1762/25 u julu 2025. godine.

4.14. Prethodni uslovi izdati od strane Opštine Bačka Topola, Opštinske uprave, Odeljenja za prostorno planiranje, urbanizam, građevinarstvo, zaštitu životne sredine, komunalno – stambene poslove i privredu pod brojem 003201158 2025 08332 004 001 000 001 dana 28.08.2025. godine.

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

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

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

СТАТУС

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

ПРАВНА ФОРМА

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

ПОСЛОВНО ИМЕ

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

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

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

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

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

Дана 29.01.2018. године у 13:02:04 часова

Страна 1 од 3

**ARHITOP**

d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge
BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com

Naziv projekta: **NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada
lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar**

Broj projekta
E-23/25-UP

Mesto: **Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602,
2603 i 2604 K.O. Pačir**

Datum:
Septembar 2025. godine

Текући рачуни

265-2410310004340-73
205-0000000170831-46
160-0000000927525-43
840-0000025296763-20
160-0000000426854-11

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког
акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници**Физичка лица**

1. Име Саида Презиме Ћатиповић
ЈМБГ 1901965825062
Функција Директор
Ограничење
супотписом не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници**Подаци о члану**

Име и презиме Саида Ћатиповић

ЈМБГ 1901965825062

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 500,00 EUR

износ

датум

Уплаћен: 21.286,45 RSD

24. октобар
2005

износ(%)

Сувласништво удела од 100,00000

Основни капитал друштва**Новчани**

износ

датум

Дана 29.01.2018. године у 13:02:04 часова

Страна 2 од 3

**ARHITOP**

d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge
BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com

Naziv projekta: **NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada
lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar**

Broj projekta
E-23/25-UP

Mesto: **Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602,
2603 i 2604 K.O. Pačir**

Datum:
Septembar 2025. godine

Уписан: 500,00 EUR

износ

датум

Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од
23.286,45 RSD

24. октобар
2005

Ограници

1. Назив

ARHITOP DOO BAČKA TOPOLA - OGRANAK ARHITOP
POSLOVNICA SUBOTICA

Шифра делатности

7112

Назив делатности

Инжењерске делатности и техничко саветовање

Адреса

Општина

Суботица

Место

Суботица

Улица

Браће Југовић

Број и слово

9

Спрат, број стана и слово

/ /

Заступници

Физичка лица

1. Име

Саида

Презиме

Ћатиновић

ЈМБГ

1901965825062

Ограничење
супотписом

не постоји ограничење супотписом

Регистратор: Мирадин Маглов



ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Получио основнања

Датум оснивања

24. октобар 2005

Број трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Пратећа делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци


Пореска Идентификациони Број (ПИБ)

104123909

Получио од значаја за привредни промет

Дана 29.01.2018. године у 13:02:04 часова

Страна 3 од 3

 ARHITOP d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potoš Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

Broj: E-23/25-UP
Datum: Septembar 2025. godine

Na osnovu člana 38. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 - odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr.zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/2019 i 47/2025), izdaje se Rešenje za određivanje odgovornog urbaniste :

ODGOVORNI URBANISTA

za izradu URBANISTIČKOG PROJEKTA urbanističko – arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – Nukleus centar u Pačiru, potoš Železnička duž, na katastarskim parcelama broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir, određuje se :

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

Investitor: „RAVNICA EKONOMIJA” D.O.O. BAJMOK
MB: 20896728 PIB: 107917742
Bajmok, Zubačište 72a

Bačka Topola, septembar 2025. godine.

Direktor :



Saida Ćatipović





ARHITOP

d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge
BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com

Naziv projekta: **NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada
lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar**

Broj projekta
E-23/25-UP

Mesto: **Pačir, potočje Železnička duž, katastarske parcele broj 2602,
2603 i 2604 K.O. Pačir**

Datum:
Septembar 2025. godine



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Саида Ф. Ћатиновић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1901965825062

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце


200 1253 11



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

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

У Београду,
27. јануара 2011. године

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, pored Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

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



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

ПОТВРДУ

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

200 1253 11

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


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



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије



Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

 ARHITOP d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

Broj: E-23/25-UP
Datum: Septembar 2025. godine

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Odgovorni urbanista koji je Rešenjem imenovan za odgovornog urbanistu na izradi Urbanističkog projekta za izgradnju farme svinja – nukleus centar u Pačiru, potes Železnička duž, na katastarskim parcelama broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir za potrebe urbanističko - arhitektonske razrade lokacije:

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

IZJAVLJUJE

da je urbanistički projekat urađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji Republike Srbije („Službeni glasnik RS“ br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/2013-odluka US, 50/13-odluka US, 98/2013 US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019 i 47/2025) i u skladu sa važećim planskim dokumentom – Prostornim planom opštine Bačka Topola („Službeni list opštine Bačka Topola“, broj 20/2015).

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


Broj licence: 200 1253 11

Lični pečat:




Potpis:

Bačka Topola, septembar 2025. godine.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potočje Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

2.1. Pravni i planski osnov za izradu Urbanističkog projekta

Na osnovu zahteva Investitora "RAVNICA EKONOMIJA" D.O.O. BAJMOK MB: 20896728 PIB: 107917742, Bajmok, Zubačište 72a, a u svrhu urbanističko - arhitektonske razrade lokacije za izgradnju farme svinja – Nukleus Centar u Pačiru, potes Železnička duž, na katastarskim parcelama broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir, izrađen je Urbanistički projekat.

2.1.1. Pravni osnov

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta je :

- član 60, 61, 62 i 63 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-isppravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021 i 62/2023)
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", broj 32/2019 i 47/2025).

2.1.2. Planski osnov

U skladu sa Prostornim planom opštine Bačka Topola („Službeni list opštine Bačka Topola“, broj 20/2015) - u daljem tekstu PP, utvrđeno je da je:

- postojeća katastarska parcela broj 2602 K.O. Pačir, namenjena radnoj zoni izvan naselja,
- postojeća katastarska parcela broj 2603 K.O. Pačir, delom namenjena radnoj zoni izvan naselja, a delom poljoprivrednom zemljištu,
- postojeća katastarska parcela broj 2604 K.O. Pačir, delom namenjena poljoprivrednom zemljištu a delom planiranim šumama. Deo koji je namenjen šumama nije predmet razrade urbanističkog projekta.


U okviru navedenih parcela, jedan deo će biti predmet **urbanističko – arhitektonske razrade lokacije**, gde je prema PP-u dozvoljena izgradnja farmi, uz utvrđenu obavezu izrade urbanističkog projekta.

Predmetni Urbanistički projekat će biti osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju farme svinja – Nukleus Centar.

2.2. Obuhvat Urbanističkog projekta

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom čine katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir u Pačiru u potesu Železnička duž, kao i deo površine javne namene na katastarskoj parceli broj 5492 K.O. Pačir (nekategorisani put), vezanih za saobraćajni priključak i priključke instalacija.

- katastarska parcela broj 2602 K.O. Pačir, u površini od 70.889,00 m²
- katastarska parcela broj 2603 K.O. Pačir, u površini od 1.568,00 m²
- katastarska parcela broj 2604 K.O. Pačir, u površini od 727.657,00 m²

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

Urbanističko - arhitektonska razrada lokacije se odnosi na:


- katastarska parcela broj 2602 K.O. Pačir, u površini od 70.889,00 m² – građevinsko zemljište izvan građevinskog područja
- katastarska parcela broj 2603 K.O. Pačir, u površini od 1.568,00 m² – građevinsko zemljište izvan građevinskog područja
- deo katastarske parcele broj 2604 K.O. Pačir, u površini od 45.000,00 m² - poljoprivredno zemljište

Predmetni kompleks se graniči sa susednim parcelama prema sledećem :

- sa severozapadne strane sa katastarskom parcelom broj 5492 K.O. Pačir (ostalo zemljište – nekategorisan put) odnosno katastarskom parcelom broj 5498 K.O. Pačir (ostalo zemljište – nekategorisan put)
- sa severoistočne strane sa katastarskom parcelom broj 5519 K.O. Pačir (ostalo zemljište – nekategorisan put)
- sa jugoistočne strane sa katastarskom parcelom broj 5490 K.O. Pačir (ostalo zemljište – nekategorisan put)
- sa jugozapadne strane sa katastarskom parcelom broj 5497 K.O. Pačir (ostalo zemljište – nekategorisan put)

Spisak međnih tačaka granice obuhvata Urbanističkog projekta :

SPISAK KOORDINATA MEĐNIH TAČAKA GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA KATASTARSKE PARCELE BROJ 2602, 2603 I 2604 K.O. PAČIR		
Br. međne tačke	Y	X
d6227	6607844.70	5088405.68
d6226	6608054.92	5088475.89
d6223	6608529.17	5088634.29
1165	6608540.36	5088636.82
1164	6608549.57	5088638.90
d6222	6608552.87	5088639.65
d6219	6609010.21	5088791.23
d6215	6609113.69	5088825.53
d6218	6609144.17	5088734.27
d6195	6609302.57	5088260.03
d6192	6608983.27	5088153.38
1326	6608863.89	5088113.51
1325	6608721.62	5088065.99
d6191	6608509.02	5087994.98
d6186	6608034.78	5087836.58
d6232	6607876.38	5088310.83
d6227	6607844.70	5088405.68

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

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

SPISAK KOORDINATA TAČAKA GRANICE PROSTORA ZA KOJI SE VRŠI URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKA RAZRADA		
Br. međne tačke	Y	X
1165	6608540.36	5088636.82
1166	6608535.87	5088628.92
1168	6608536.02	5088621.14
1171	6608538.67	5088607.44
1172	6608562.40	5088533.83
1217	6608287.86	5088450.78
1216	6608357.59	5088217.03
1	6608405.18	5088067.77
2	6608685.02	5088157.00
3	6608660.35	5088235.36
4	6608638.75	5088299.49
1184	6608643.13	5088300.77
1183	6608637.85	5088315.17
1178	6608593.06	5088450.53
1174	6608589.21	5088462.94
1170	6608542.56	5088609.00
1169	6608540.54	5088620.36
1167	6608542.56	5088631.25
1185	6608546.30	5088636.82
1164	6608549.57	5088638.90
1165	6608540.36	5088636.82


2.3. Uslovi izgradnje

2.3.1. Uslovi lokacije

U klimatskom pogledu područje naselja Pačir ima umereno kontinentalnu klimu koju čine oštre zime i topla leta sa relativno nestabilnim padavinama. Obzirom na takve klimatske uslove, Pravilnik o energetskej efikasnosti uvrstio je područje Pačira u "zonu B" kao mesto za koje je spoljna projektna temperatura (period grejanja) definisana do -15 C°. Velik snežni pokrivač i izraziti stalni vetrovi nisu karakterističani za ovo područje, ali se povremeno pojavljuju i pri tom mogu biti izraziti.

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju – Prostorni plan opštine Bačka Topola („Sl. list opštine Bačka Topola“, br. 20/2015), utvrđeno je da se navedene parcele nalaze u vangrađevinskom području, gde se na osnovu urbanističkih parametara, usvojenih Planom, mogu graditi objekti koji su predmet ovog urbanističkog projekta odnosno urbanističko -arhitektonske razrade lokacije.

Urbanističko - arhitektonska razrada lokacije se odnosi na katastarske parcele broj 2602 i 2603 K.O. Pačir i deo katastarske parcele broj 2604 K.O. Pačir, ukupne površine prostora od 117.457,00 m²

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

Planom, najveći dozvoljeni procenat zauzetosti je 70%, maksimalan indeks izgrađenosti je 1,0, a minimalan procenat zelenih površina je 30%.

2.3.2. Namena objekata

Uređenjem prostora prema urbanističko - arhitektonskom rešenju ovog projekta, predviđena je izgradnja farme svinja – Nukleus Centra sa svim pratećim sadržajima, kolskim prilazima, saobraćajnim i manipulativnim površinama, zelenim površinama i pratećom mrežom infrastrukture, prema zahtevanoj tehnologiji, važećim tehničkim propisima i standardima, a sve u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima iz PP - a i uslovima izdatim od strane nadležnih službi.

Planirani kompleks farme svinja funkcioniše kao celina na tri parcele. Osnovni objekti kompleksa su objekat reprodukcije i objekti za smeštaj i uzgoj životinja. Planiran je uzgoj svinja u svim životnim fazama svinje što prodrazumeva različite tipove objekata koji su tim fazama prilagođeni. Na farmi se planira matično stado iz kog se proizvodi kompletan kapacitet ove farme, ali i proizvode nazimice za druge farme. Dakle, sve životinje na farmi će poteći sa iste farme tj. iz objekta za reprodukciju.

Na farmi se obezbeđuje mesto za veprove, osemenjavanje, nazimice, suprasne krmače, krmače sa prasićima, odgoj i tov, što obuhvata sve uzrasne stadijume životinje.

Neke od ovih faza se nalaze u istom objektu, razdvojenom u posebne funkcionalne celine, sa pripadajućom opremom i tehnološkim rešenjem, dok su pojedine faze odvojene u zasebne objekte.

Pored objekata za smeštaj životinja, planiraju se zgrade koje treba da omoguće funkcionisanje farme : povezni hodnici među objektima za smeštaj životinja, upravna zgrada, zgrade za smeštaj i potrebe različitih instalacija, zgrade za utovar i istovar životinja, konfiskat, laguna za osoku, zbirne jame za osoku, objekti mirujućeg i kolskog saobraćaja, kolska vaga, dezobarijera, ograde, kapije i sl.

- Predmetni kompleks se sastoji od sledećih objekata:

Redni broj objekta	Naziv objekta	Broj parcele K.O. Pačir	Spratnost	Kategorija objekta	Klasifikacioni broj objekta	Neto površina objekta m2	Bruto površina objekta m2
1	Objekat reprodukcije	2602	Pr+0	B	127112	4.235,85	4.336,10
2	Prasilište	2602	Pr+0	B	127112	2.476,56	2.562,00
3	Odgajivalište	2602	Pr+0	B	127112	2.473,95	2.562,00
4	Nazimice	2602	Pr+0	B	127112	2.477,06	2.571,76
5	Nazimice	2602	Pr+0	B	127112	2.477,06	2.571,76
6	Tov	2602	Pr+0	B	127112	2.469,74	2.562,00
7	Tov	2602	Pr+0	B	127112	2.469,74	2.562,00
8	Depo	2602	Pr+0	B	127112	299,83	317,26
9	Upravna zgrada	2602	Pr+0	V	122012	450,44	491,25
10	Konfiskat	2602	Pr+0	A	127141	15,00	19,79
11	Tretman vode	2602	Pr+0	G	222220	37,25	43,56
12	Kotlarnica	2602	Pr+0	B	127420	38,08	43,56

**ARHITOP**

d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge
BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com


Naziv projekta: **NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada
lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar**

Broj projekta
E-23/25-UP

Mesto: **Pačir, potočje Železnička duž, katastarske parcele broj 2602,
2603 i 2604 K.O. Pačir**

Datum:
Septembar 2025. godine

13	Bunarska kućica hidrantske vode	2602		A	127141	4,00	5,76
14	Bunarska kućica sanitarne vode	2602		A	127141	4,00	5,76
15	Dezo barijera	2603		A	127141	45,12	48,00
16	Kolska vaga	2602		A	127141	65,85	65,85
17	Pumpna stanica	2602		A	127141	4,00	5,76
18	Temelj MRS - a	2602		A	127141	3,00	3,00
19	Temelj stubnog trafoa	2602		A	127141	26,88	26,88
20	Temelj dimnjaka	2602		A	127141	2,05	2,05
21	Sabirna jama za osoku	2602		G	222320	44,78	50,99
22	Sabirna jama za osoku	2602		G	222320	44,78	50,99
23	Vezni hodnik	2602	Pr+0	A	127141	20,90	25,42
24	Vezni hodnik	2602	Pr+0	A	127141	20,90	25,42
25	Vezni hodnik	2602	Pr+0	A	127141	20,90	25,42
26	Vezni hodnik	2602	Pr+0	A	127141	20,90	25,42
27	Vezni hodnik	2602	Pr+0	A	127141	44,03	53,55
28	Vezni hodnik	2602	Pr+0	A	127141	20,90	25,42
29	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
30	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
31	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
32	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
33	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
34	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
35	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
36	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
37	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
38	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
39	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
40	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
41	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
42	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
43	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
44	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
45	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar		Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir		Datum: Septembar 2025. godine

46	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
47	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
48	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
49	Temelj silosa	2602		B	127131	16,00	16,00
50	Laguna za osoku sa navoznom rampom	2604		G	222320	12.000,31	12.000,31

2.3.3. Parterno i saobraćajno uređenje parcele

Priključak i prilazni put na površinu javne namene planiran je u skladu sa ZAKONOM O PUTEVIMA (" Sl. glasnik RS" br. 41/2018, 95/2018-dr. zakon i 92/2023-dr. zakon), urbanističkim uslovima izdatim od strane JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, URBANISTIČKO PLANIRANJE I UREĐENJE Bačka Topola, pod brojem UU-1762/25 od jula 2025. godine, na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/10-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/2014 , 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19 – dr.zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i na osnovu PP - a opštine Bačka Topola („Službeni list opštine Bačka Topola“, broj 20/2015).

Priključak za potrebe kompleksa će se izvesti sa severozapadne strane kompleksa, i to prema kat. parc. br. 5492 K.O. Pačir, koja je predstavlja površinu javne namene pod kojom se nalazi nekategorisani put. Preko napred navedene parcele se ostvaruje dalji saobraćaj prema putu višeg reda na kat. parc. br. 5393 K.O. Pačir, koja predstavlja površinu javne namene a pod kojom se nalazi Državni put IIA reda broj 105.


Pod kompleksom farme podrazumeva se ograđeni obuhvat katastarske parcele broj 2602 k.o. Pačir, gde postoji kontrola pristupa. Sa površine javne namene, do kompleksa vodi interna saobraćajnica tvrdog zastora (beton/asfalt), pod katastarskom parcelom broj 2603 k.o. Pačir, koja ima saobraćajni priključak na kat. Parcelu br. 5492 k.o. Pačir, širine 22 m imajući u vidu i lepeze skretanja, prilagođene merodavnom vozilu (teretno vozilo sa prikolicom dužine do 16 m), a posebno iz pravca Državnog puta All reda, odakle će se i pristupati farmi.

Saobraćajni pristup kompleksu sa interne saobraćajnice pod kat.parc.br. 2603 k.o. Pačir, odvija se sa severoistočne strane parcele 2602 k.o. Pačir, na više priključaka, a sve u skladu sa tehnološkim zahtevom farme:

- Glavni ulaz - pristup putničkim vozilima na parking (po potrebi omogućen je pristup i vatrogasnom vozilu)
- Pristup za utovar i istovar stoke
- Pristup za utovar i istovar stoke i hrane
- Pristup za odvoz konfiskata
- Pristup do lagune koja je van ograđenog kompleksa farme

Saobraćajna infrastruktura - interna kolska saobraćajnica

U okviru kompleksa saobraćaj je rešen internom saobraćajnicom, koja povezuje objekte, parking prostor i saobraćajne priključke. Saobraćajni put je širine 3,0 m odnosno 4,0 m, i namenjen je za kolski saobraćaj sa poprečnim padom od oko 0.5-1% prema zelenim površinama. Iz razloga navedenih širina saobraćajnice, u sklopu iste su predviđena proširenja za potrebe mimoilaženja kao i kružna okretnica za sva vozila kojima je neophodan pristup unutar samog kompleksa.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

Frekvencija saobraćaja u okviru kompleksa je minimalna a odvija se u slučaju odvoza uzgojenih prasadi (80-100 dana) i svinja (00-150 dana) kao i periodičnog dovoza hrane obzirom na automatsku ishranu.

Projektovane su dve zasebne saobraćajnice, tzv. "čista" za dovoz i odvoz svinja i hrane, i tzv. "prijava" za odvoz uginulih životinja - konfiskata. Obe saobraćajnice sadrže dezobarijere prema važećim propisima.

Pored napred navedenih puteva projektovan je i protivpožarni zemljani put za potrebe manevrisanja protivpožarnih vozila.

Tehničko regulisanje saobraćaja kroz kompleks rešiće se u sklopu projekta za građevinsku dozvolu.

Mirujući saobraćaj

Parkiranje se predviđa na sopstvenoj parceli, za potrebe putničkih automobila. Projektom je predviđeno 15 parking mesta za putnička vozila. Dimenzije parking mesta su 2,5 x 5,0 m.

Prostorni položaj interne saobraćajnice prikazan je na grafičkom prilogu broj 3.5. Prikaz saobraćaja i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu.

Interna kolska saobraćajnica – plato, planirani su da imaju:

- jednosmeran poprečni pad od 1 %, odvodnjavanje prilagoditi uslovima terena,
- uzdužni pad bliže definisati kroz projekat saobraćajnice i spolnog uređenja,
- ukoliko su uz kolovoz postavljeni ivičnjaci, moguće je u ukupnoj širini prilaza sa lepezama upustiti ivičnjake,
- minimalna širina priključka i prilaznog puta obezbeđuje nesmetan ulazak i izlazak merodavnog vozila, sa radijusima kojima će se obezbediti bezbedno kretanje vozila koja će imati pristup kompleksu,
- prihvatanje i odvodnjavanje površinskih voda sa internih saobraćajnica - platoa i saobraćajnog priključka,
- niveleta priključka i prilaznog puta je usklađena sa niveletom kolovoza na koji se priključuje,
- udaljenost ivice uličnog kolovoza od granice parcele, dovoljna je za nesmetano skretanje vozila koja pristupaju kompleksu.


Tehničko regulisanje saobraćaja kroz kompleks rešiće se u sklopu projekta za građevinsku dozvolu.

2.3.4. Ograđivanje kompleksa

Kompleks farme je tehnološki posmatran kao unutrašnji sektor farme, dok se pod spoljašnjim sektorom podrazumevaju prateći elementi van ograde farme, neophodni za njeno funkcionisanje.

Unutrašnji sektor farme je ograđen punom ogradom u visini od 2,0 m, dok su interne ograde spoljašnjeg sektora, oko lagune projektovane transparentne visine 2,0 m. Mimo ograde ostaje pristupni put, trafo, MRS, dezobarijera, vaga, objekat za preradu vode, pumpna stanica, bunarska kućica za sanitarnu vodu, deo konfiskata i laguna. Na pristupnom putu se postavlja kapija kako bi se izvršila kontrola dezinfekcije vozila i merenja na vagi po potrebi. Ideja je da se obezbedi lakši pristup na dnevnom nivou objektima kod kojih je potrebna češća kontrola nadzornih službi (očitanje brojila, merača, odvoz uginulih životinja, merenje i sl). Unutrašnji sektor ima dve zone. U 1. zoni se smešta kotlarnica, sabirne jame i pristupni put za utovar nazimica. U ovaj sektor se stupa kroz drugu kapiju u betonskoj ogradi. U okviru unutrašnjeg sektora odvojena je 2. zona, prostor u kome se nalaze objekti za smeštaj životinja i upravna zgrada. Taj prostor je odvojen unutrašnjom panelnom transparentnom ogradom u vidini od 2,0 m, sa ograničenim pristupom.

Objekti i ograde su pozicionirani tako da onemoguće bilo kakav nekontrolisani pristup životinjama kako bi se sprečio prenos bolesti.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

2.3.5. Regulaciono i nivelaciono rešenje

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

Predmetni kompleks je lociran na kat. parcelama broj 2602 i 2603 K.O. Pačir i delu kat. parcele broj 2604 K.O. Pačir.

Regulacione linije su definisane prema sledećem :


- sa severozapadne strane regulaciona linija se poklapa sa severozapadnim međnim linijama kat. parcela broj 2603 i 2604 K.O. Pačir, gde se graniče sa katastarskim parcelama br. 5492 i 5498 K.O. Pačir. U odnosu na ovu regulacionu liniju, građevinska linija je uvučena minimalno 106,54 m
- sa severoistočne strane regulaciona linija se poklapa sa severoistočnom međnom linijom kat. parcele broj 2604 K.O. Pačir, gde se graniči sa katastarskom parcelom br. 5519 K.O. Pačir. U odnosu na ovu regulacionu liniju, građevinska linija je uvučena minimalno 611,72 m
- sa jugoistočne strane regulaciona linija se poklapa sa jugoistočnom međnom linijom kat. parcele broj 2604 K.O. Pačir, gde se graniči sa katastarskom parcelom br. 5490 K.O. Pačir. U odnosu na ovu regulacionu liniju, građevinska linija je uvučena minimalno 127,40 m
- sa jugozapadne strane regulaciona linija se poklapa sa jugozapadnom međnom linijom kat. parcele broj 2604 K.O. Pačir, gde se graniči sa katastarskom parcelom br. 5497 K.O. Pačir. U odnosu na ovu regulacionu liniju, građevinska linija je uvučena minimalno 449,87 m.

2.4. Numerički pokazatelji

Postojeće stanje – katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir

Sa parcele broj 2602, svi su objekti uklonjeni, međutim njihova katastarska evidencija je još aktivna. Tabela koja sledi prikazuje činjenično stanje.

Broj parcele K.O. Pačir	2602 K.O. Pačir	2603 K.O. Pačir	2604 K.O. Pačir
Površina parcele m ²	70.889,00 m ²	1.568,00 m ²	727.657,00 m ²
Površina pod objektima m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Površina pod saobraćajnicama i manipulativnim površinama m ²	0,00 m ²	1.136,42 m ²	0,00 m ²
Površina pod zelenilom m ²	70.889,00 m ²	431,58 m ²	727.657,00 m ²
Zauzetost objekti, saobraćajne i manipulativne površine %	0,00 % (po PP max. = 70 %)	72,48 % (po PP max. = 70 %)	0,00 % (po PP max. = 70 %)
Zauzetost samo objekti %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Zauzetost saobraćajne i manipulativne površine %	0,00 %	72,48 %	0,00 %
Zelene površine %	100 % (po PP min. = 30 %)	27,52 % (po PP min. = 30 %)	100,00 % (po PP min. = 30 %)
Indeks izgrađenosti	0,00 (po PP max. = 1,0)	0,7248 (po PP max. = 1,0)	0,0000 (po PP max. = 1,0)
Broj parking mesta	0	0	0

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potočje Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

Novoprojektovano stanje – katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir

Broj parcele K.O. Pačir	2602 K.O. Pačir	2603 K.O. Pačir	2604 K.O. Pačir
Površina parcele m ²	70.889,00 m ²	1.568,00 m ²	727.657,00 m ²
Površina pod objektima m ²	21.376,73 m ²	48,00 m ²	12.000,31 m ²
Površina pod saobraćajnicama i manipulativnim površinama m ²	7.120,32 m ²	1.320,42 m ²	688,91 m ²
Površina pod zelenilom m ²	42.391,95 m ²	199,58 m ²	714.967,78 m ²
Zauzetost objekti, saobraćajne i manipulativne površine %	40,20 % (po PP max. = 70 %)	87,27 % (po PP max. = 70 %)	1,74 % (po PP max. = 70 %)
Zauzetost samo objekti %	30,16 %	3,06 %	1,65 %
Zauzetost saobraćajne i manipulativne površine %	10,04 %	84,21 %	0,09 %
Zelene površine %	59,80 % (po PP min. = 30 %)	12,73 % (po PP min. = 30 %)	98,26 % (po PP min. = 30 %)
Indeks izgrađenosti	0,4020 (po PP max. = 1,0)	0,8727 (po PP max. = 1,0)	0,0174 (po PP max. = 1,0)
Broj parking mesta	15	0	0

2.5. Način uređenja slobodnih zelenih površina

Zelene površine čine 63,77 % u sklopu jedinstvene parcele obuhvaćene urbanističko – arhitektonskom razradom koju čine kat. parcele broj 2602 i 2603 K.O. Pačir i deo kat. parcele broj 2604 K.O. Pačir.

U sklopu prostora koji je obuhvaćen urbanističkim projektom nema zaštićenih područja za koje je sproveden ili pokrenut postupak zaštite, utvrđenih ekološki značajnih područja, ekoloških koridora od međunarodnog značaja niti drugih elemenata ekološke mreže Republike Srbije.

Planira se ozelenjavanje slobodnih površina sa niskim ukrasnim rastinjem.


Održavanje travnate površine unutar obuhvata urbanističkog projekta će se vršiti bez upotrebe pesticida.

Planirana je primena biljnih taksona za ozelenjavanje u skladu sa pedološkim, klimatskim, hidrološkim i drugim uslovima lokaliteta i određenom planskom namenom kako bi se ostvario maksimalan efekat ozelenjavanja.

Radi unapređenja ekoloških funkcija lokaliteta, planirana je kombinovanje drveća i žbunja različitih visina (visina, srednje visoko i nisko).

Ozelenjavanje unutar prostora treba da favorizuje autohtone drvenaste i žbunaste vrste kao i primeraka egzota za koje je potvrđeno da se dobro adaptiraju datim uslovima sredine, a po mogućnosti ne spadaju u kategoriju invazivnih (agresivnih alohtonih) vrsta, među kojima su: jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus glandulosa*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), koprivić (*Celtis spp.*), dafina (*Eleagnus angustifolia*), pensilvaniski jasek (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gledichia triachantos*), živa ograda (*Lycium barbarum*), petolisni bršljan (*Parthenocissus quinquefolia*), kasna sremza (*Prunus serotina*), zlatni štap (*Solidago gigantea aggr.*), zvezdan (*Symphotrichum spp.*), falopa (*Fallopia sp.*), bagrem (*Robinia pseudoacacia*) i sibirski brest (*Ulmus pumila*).

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

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

Uz ogradu na parceli izgradnje se formiraju drvoredi od listopadnog drveća, dok se sa jugoistočne strane planirane lagune izrađuje vetrozaštitni pojas u tri reda drveća, gde je u sredini zimzeleno drveće a sa bočnih strana po jedan red listopadnog drveća.

2.6. Način priključenja na infrastrukturu

2.6.1. Elektroenergetska mreža

Prema Uslovima za izradu urbanističkog projekta, koji sadrže i uslove za projektovanje i priključenje, a koji se odnose na izgradnju farme svinja – nukleus centar u Pačiru, na kat. parcelama broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir, izdatih od strane „ELEKTRODISTRIBUCIJA SRBIJE“ D.O.O. BEOGRAD, OGRANAK „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“, br. 2561200-D.07.09.-294223-25 od dana 02.09.2025. godine, navodi se sledeće :

Za potrebe novoprojektovane farme, Investitor treba izgraditi novu STS-2P Pačir, tipa „EV-3“, snage do 400 Kva, napona 20/0,4 kV, sa energetske transformatorom (E.T.) snage 400 Kva, napona 10(20)/0,4 kV – preklopivi. Na predmetnoj STS-2P Pačir će se nalaziti i merno mesto u niskonaponskom razvodnom ormanu.

Nakon izgradnje napred navedene STS-2P Pačir, nadležne službe Ogranka Elektrodistribucije Subotica će naknadno, u niskonaponski razvodni orman ugraditi kompletnu mernu grupu za poluindirektno merenje.

Na portalu nove STS mora biti izveden trolni sklopka – rastavljač (“trafo rastavljač”) sa prigradenim visokonaponskim visokoučinskim osiguračima. Predmetnom rastavljaču je Investitor dužan da obezbedi nesmetan pristup nadležnim službama Ogranka Elektrodistribucije Subotica.


Za zaštitu od napona dodira koristiti „TN-C-S“ sistem ($U_d \leq 50V$).

Od razvodnog ormana na novoj STS do razvodnih ormana (RO) na samim objektima obezbediti potreban broj četvorožilnih vodova odgovarajućeg tipa i preseka, a u samim RO – ima obezbediti priključenje stezaljke za uvezivanje faznih (L1, L2, L3), zaštitnog (RE) i neutralnog (N) provodnika.

Ako postoji potreba za neprekidno napajanje uređaja neophodno je da Investitor obezbedi alternativno agregatsko napajanje istih, sa obaveznom ugradnjom odgovarajuće blokade od prodora napona agregata u DSEE.

Opis priključka :

- **Vrsta priključka** : individualni
- **Karakter priključka** : trajni
- **Mesto priključenja** : trolni sklopka – rastavljač na portalu nove STS-2P Pačir
- **Mesto vezivanja priključka na sistem** : novi gvozdeno – rešetkasti stub (GRS) u liniju postojećeg 10 kV nadzemnog voda (10 kV izvod “Pačir” iz TS 35/10 kV „Bajmok“)
- **Opis priključka do mernog mesta** :
- Ugradnja novog gvozdeno – rešetkastog stuba (GRS-a) sa potrebnim konzolama, izolatorima i bočnim učinskim 20 kV rastavljačem, u liniju postojećeg 10 kV nadzemnog voda (10 kV izvod “Pačir” iz TS 35/10 kV „Bajmok“)
- Izgradnja priključnog 20 kV kablovskog voda, sa kablom tipa HNE 49A 3x(1x150mm²), od novog GRS-a do nove STS-2P Pačir
- **Opis mernog mesta** : Merno mesto se nalazi u niskonaponskom razvodnom ormanu novoizgrađene stubne trafostanice STS-2P Pačir

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

- **Merni uređaj** : Trofazno trosistemska multifunkcionalno brojilo aktivne i reaktivne energije – merna grupa u poluindirektnom spoju sa GPRS/GSM modulom, klase tačnosti 1
 - Tri strujna merna transformatora (SMT) klase tačnosti 0,5.
- Prenosni odnos strujnih transformatora za merenje do opterećenja od 230 (kW) mora da bude 400/5 A/A, pri čemu moraju da zadovolje propisanu termičku i dinamičku struju.
- **Upravljački uređaj** : u sklopu mernog uređaja.
 - **Zaštitni uređaji** : U niskonaponskom razvodnom ormanu nove STS-2P Pačir, u njegovom dovodnom polju, mora biti ugrađen niskonaponski sklopka – rastavljač i set postolja glavnih niskonaponskih visokoučinskih topljivih osigurača (bez topljivih umetaka) odgovarajućih naznačenih struja, a u izvodnom polju moraju biti ugrađeni kompletni setovi niskonaponskih visokoučinskih topljivih osigurača (postolje + topljivi umetak) za zaštitu od niskonaponskih izvoda stranke. Tropolni sklopka – rastavljač na portalu STS-2P Pačir mora biti sa prigradenim setom visokonaponskih visokoučinskih osigurača odgovarajuće naznačene struje (kompletno opremljen : postolje + topljivi umetci).
 - **Mesto isporuke električne energije** : merni orman, iza mernog uređaja.
 - **Osnovni tehnički podaci o DSEE na mestu priključenja** : Za eliminisanje prolaznog zemljospoja primenjuje se :
 - jednopolni zemljospojni prekidač sa brzinom delovanja manjom od 0,2 s
 - zemljospojna zaštita na izvodnom prekidaču sa vremenom trajanja do 0,5 s
 - na izvodima 10 kV u TS 110/20 kV/kV (TS 110/35 kV/kV) se primenjuje automatsko ponovno uključanje (APU) sa dva pokušaja. U prvom pokušaju se vrši brzo APU sa beznaponskom pauzom (trajanje) od 0,3 s. Ako je kvar i dalje prisutan, vrši se drugi pokušaj uključanja (trajanje) do 3 min (sporo APU). Ukoliko je i nadalje prisutan kvar, zaštita izvršava trajno isključenje 35 kV/20 kV izvoda, nakon čega se pristupa lokalizaciji kvara i njegovom otklanjanju.

2.6.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

VODOVOD

Ne planira se priključenje na gradsku mrežu vodosnabdevanja.


Snabdevanje sanitarnom vodom svih objekata koji imaju potrebe za istom se planira iz novog bunara kapaciteta 15l/s.

Iz bunara voda prolazi tretman vode u skladu sa namenom (za ljudsku ili životinjsku upotrebu). Tretman vode za piće se odvija u zasebnom objektu koji je opremljen opremom za tu vrstu tehnologije.

Prva faza je omekšavanje vode, nakon čega se vrši prečišćavanje (odstranjivanjem gvožđa i mangana), kako bi voda prošla kroz hlorinator. Ovako pripremljenom vodom za piće, snabdevana je samo upravna zgrada. Voda namenjena za pojenje životinja nema isti tretman već se direktno usmerava ka objektima za smeštaj životinja.

Na osnovu Pravilnika o načinu određivanja i održavanja zona i pojaseva sanitarne zaštite objekata za snabdevanje vodom za piće („Sl. glasnik SRS“, br. 33/78), član 8. pojas zaštite oko glavnih cevovoda iznosi sa svake strane najmanje po 2,5 metara. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji, koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cevovoda. Ovaj pojas mora ostati slobodan i prohodan i služi kao prilazni koridor za izvršenje interventnih radova na vodovodu.

Snabdevanje hidrantskom vodom novoplanirane hidrantske mreže se planira iz zasebnog, novog bunara kapaciteta 15l/s.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potočje Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

KANALIZACIJA OTPADNIH VODA

Ne planira se priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu.

Kanalizaciona mreža u okviru kompleksa se planira separatno u skladu sa vrstom otpadnih voda tj. kanalizacije koje farma, tokom svog funkcionisanja, može imati:

- fekalna kanalizacija iz objekata se usmerava u zasebnu vodonepropusnu septički jamu.
- tečno đubrivo se lageruje u vodonepropusne lagune gde se njegovo pražnjenje vrši periodično.

Laguna je planirana od vodonepropusnog materijala, postavljanjem geotextila i HDPE folije, na način koji sprečava emisiju (izlivanje i sl.) kao i zagađenje vazduha, zemljišta, podzemnih i površinskih voda. Uz obezbeđenje odgovarajuće izolacije lagune, ista je zaštićena i od akcidentnog ispuštanja u životnu sredinu u okviru linija prenošenja materijala; Osoka se iz objekata za uzgoj svinja sistemom cevi takođe preko sabirnih jama odvodi do planirane lagune.

- tehnološke otpadne vode se iz dezobarijere i dna vage smeštaju u manje vodonepropusne jame, koje su smeštene odmah uz predmetne objekte. Povremeno se prazne od strane nadležnog preduzeća koje je ovlašćeno za upravljanje otpadom.

ATMOSFERSKE VODE

Atmosferske vode sa krovova se usmeravaju na zelenu površinu. Što se tiče saobraćajnih i manipulativnih površina, obzirom da se u okviru kompleksa ne odvija intenzivan saobraćaj i sa njih se poprečnim i podušnim nagibom, atmosferilije usmeravaju na okolne zelene površine.

KOMUNALNI OTPAD


Komunalni otpad se lageruje u za to predviđene kontejnere koji su smešteni uz saobraćajnicu radi što jednostavnijeg odvoza od strane nadležne službe za upravljanje komunalnim otpadom. Za komunalni otpad su predviđeni kontejneri – 2 komada.

U okviru farme je predviđen objekat za mobilne kontejnere za konfiskat koji u svom sastavu imaju sistem regulisanja temperaturnog režima.

2.6.3. Gasna instalaciona mreža

Prema prethodnim uslovima za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju farme svinja – nukleus centar u Pačiru, na kat. parcelama broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir, izdatim od strane BEOGAS doo, pod brojem 06-01/2463 od dana 02.09.2025. godine:

- U području planirane izgradnje BEOGAS doo nema svojih objekata, a samim tim ni uslova za gradnju
- U neposrednoj blizini planirane izgradnje, na parcelama broj 5498 i 5492 K.O. Pačir, postoji izgrađena distributivna gasovodna mreža, od polietilenskih cevi, prečnika d90, maksimalnog operativnog pritiska 4 bara, koja još nije u funkciji i za koju još nije pribavljena upotrebna dozvola, a na koju će se moći izvršiti priključenje kada se za to steknu uslovi
- Za snabdevanje predmetnih objekata je potrebna izgradnja distributivne mreže u regulaciji saobraćajnica od postojećeg distributivnog gasovoda u nadležnosti BEOGAS doo i priključnog gasovoda do novoprojektovanog MRS, odakle se dalje radi razvod do objekata.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potočje Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

Uslovi za izgradnju – zaštitu gasovoda

- Rastojanje trase gasovoda od temelja objekta od bliže ivice cevi do temelja objekta i zaštitni pojas gasovoda:

- Zaštitni pojas gasovoda $MOP \leq 4$ bar za PE polietilenske gasovode – po 1 m od ose gasovoda na obe strane;

U zaštitnom pojasu gasovoda ne smeju se izvoditi radovi i druge aktivnosti bez pismenog odobrenja operatora distributivnog sistema.

- Minimalna visina nadsloja u odnosu na ukopan gasovod u zelenoj površini je 0,8 m.

- Minimalna visina nadsloja u odnosu na ukopan gasovod sa u trotoaru (računajući od gornje ivice cevi do gornje kote trotoara) je 1 m.

- Minimalna dubina ukopavanja pri ukrštanju gasovoda sa ulicama (računajući od gornje ivice cevi do gornje kote saobraćajnice) iznosi 1,35 m.

- Izuzetno dubina ukopavanja gasovoda može da bude i veća od 2 m pri čemu se preduzimaju posebne mere tehničke zaštite.

Prilikom ukrštanja gasovod se po pravilu postavlja iznad kanalizacije. Ukoliko se mora postaviti ispod, neophodno je primeniti dodatne mere radi sprečavanja eventualnog prodora gasa u kanalizaciju.

- Ukrštanje gasovoda sa saobraćajnicama vrši se polaganjem gasovoda u zaštitnu cev. Gasovod se po pravilu vodi pod pravim uglom u odnosu na osu saobraćajnice.

Uslovi za izgradnju/zaštitu lokacije MRS koja snabdeva gasne potrošače :

- MRS mora biti postavljena tako da budu ispoštovane zone opasnosti u skladu sa Pravilnikom uslovima za nesmetanu i bezbednu distribuciju prirodnog gasa gasovodima pritiska do 16bara („Sl. glasnik RS“, br. 86/2015).

Uslovi za lokaciju izgradnje unutrašnje gasne instalacije i gasne kotlarnice :


- Pre ulaza gasne instalacije u objekte planirati protivpožarne slavine na pristupačnom i bezbednom mestu,

- Sve planirano uskladiti sa Pravilnikom o tehničkim normativima za unutrašnje gasne instalacije („Sl. glasnik SRJ“, br. 20/92), Pravilnikom o uslovima za nesmetanu i bezbednu distribuciju prirodnog gasa gasovodima pritiska do 16bara („Sl. glasnik RS“, br. 86/2015), Pravilnikom o tehničkim normativima za projektovanje i održavanje gasnih kotlarnica („Sl. glasnik SFRJ“, br. 10/90 i 52/90).

2.7. Inženjersko geološki uslovi

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

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

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potočje Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

2.8. Mere zaštite i unapređenja životne sredine

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

U vezi sa navedenim utvrđivanje proizvodne delatnosti u planiranim objektima – mora biti u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. Glasnik RS“ br. 134/04, 36/09) i Uredbom o utvrđivanje Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl. Glasnik RS“ br. 114/2019) koji treba da osiguraju da funkcionisanje proizvodne delatnosti spreči ugrožavanje životne sredine obezbeđivanjem nivoa kvaliteta sredine prema odgovarajućim standardima i kriterijumima koji uređuju oblast zaštite vazduha, zemljišta, voda, zaštite od nejonizujućeg zračenja, upravljanja otpadom i zaštite buke.

Uredbom o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“ br. 114/2008) utvrđena je Lista I Projekata za koje je obavezna procena uticaja na životnu sredinu, u kojem se pod rednim brojem 17. nalaze objekti za intenzivan uzgoj svinja sa kapacitetom preko 2.000 mesta za proizvodnju svinja (preko 30 kg težine) i 750 mesta za krmače.

Shodno gore navedenom, za izgradnju planiranog kompleksa, s obzirom da je predviđeni kapacitet farme 3042 uslovnih grla, obavezno je sprovođenje procedure procene uticaja na životnu sredinu pre pribavljanja građevinske dozvole.

Planirane objekte projektovati u skladu sa Pravilnikom o veterinarsko-sanitarnim uslovima objekata za uzgoj i držanje kopitara, papkara, živine i kunića (Sl.glasnik RS br. 81/2006)

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


2.9. Mere zaštite od požara

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

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije, pridržavati se:

- Zakona o zaštiti od požara („Sl.Glasnik RS“, br. 111/09, 20/2015, 87/2018 i 87/2018 – dr.zakoni)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog prажnjenja („Sl.Glasnik RS“, br. 11/96)
- Pravilniku o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara („Sl. Glasnik

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

RS“, br. 3/2018). Prilikom izgradnje vodovodne mreže obavezno izvršiti proračun potrebne količine vode za gašenje požara.

2.10. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara

2.10.1. Mere zaštite prirodnih dobara

Na predmetnoj lokaciji ne postoje zaštićena prirodna dobra.

Za potrebe održavanja travne površine unutar obuhvata urbanističkog projekta zabranjena je upotreba pesticida.

Što se tiče prirodnih dobara zatraženi su uslovi za izradu urbanističkog projekta arhitektonsko - urbanističke razrade lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar, koji su izdati od strane POKRAJINSKOG ZAVODA ZA ZAŠTITU PRIRODE pod brojem 03 020-2213/2 od dana 12.08.2025. godine i utvrđeno je da u obuhvatu urbanističkog projekta nema zaštićenih područja za koje je sproveden ili pokrenut postupak zaštite, utvrđenih ekološki značajnih područja i ekoloških koridora od međunarodnog značaja ekološke mreže Republike Srbije. Shodno tome, urbanistički projekat je usklađen sa izdatim uslovima zaštite prirode:

1) Obezbediće se očuvanje predeone i biološke raznovrsnosti kroz zaštitu i uređenje predeonih elemenata, odnosno kroz očuvanje i održivo korišćenje fragmenata prirodnih i blisko – prirodnih površina, kao i drugih površina sa očuvanom ili delimično izmenjenom drvenastom, žbunastom i travnom vegetacijom, a sve kroz dalju razradu projekta putem spoljnog uređenja;

2) Urbanističkim projektom je predviđena obaveza očuvanja postojeće vegetacije u maksimalno mogućem obimu, prilikom ozelenjavanja neposredne okoline kompleksa farme svinja – nukleus centar u postojećoj radnoj zoni, minimalna zastupljenost ozelenjenih površina u radnoj zoni je 30% saglasno sa Prostornim planom opštine Bačka Topola („Službeni list opštine Bačka Topola“, broj 20/2015);


3) Na obodnim delovima kompleksa izvršiće se formiranje višespratnog zelenog pojasa minimalne širine od 3 – 5 m;

4) Ozelenjavanjem prostora oko objekata i zasenčenjem što većeg dela betonskih površina (planiranih 15 parking mesta i saobraćajnih i manipulativnih površina) smanjće se negativni uticaji veštačkih površina na eko - klimu lokaliteta;

5) Zelene površine će biti povezane u celovit sistem zelenila, uz obezbeđenje raznovrsnosti vrsta i fiziognomije, tj. spratvnosti drvenaste vegetacije;

6) Ozelenjevanje površina u okviru kompleksa favorizovaće autohtone drvenaste i žbunaste vrste kao i primerke egzota za koje je potvrđeno da se dobro adaptiraju datim uslovima sredine a ne spadaju u kategoriju invazivnih (agresivnih alohtonih) vrsta, među kojima su: jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus altissima*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), koprivić (*Celtis spp.*), dafina (*Elaeagnus angustifolia*), pensilvanijski jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gleditsia triacanthos*), živa ograda (*Lycium barbarum*), petolisni bršljan (*Parthenocissus quinquefolia*), kasna sremza (*Prunus serotina*), zlatni štap (*Solidago gigantea* aggr.), zvezdan (*Symphyotrichum spp.*), falopa (*Fallopia sp.*), bagrem (*Robinia pseudoacacia*) i Sibirski brest (*Ulmus pumila*), a uvažavajući potrebu adaptacije klimatskim promenama treba dati prednost lišćarima prevashodno autohtonih vrsta koje su prilagođene lokalnim podloškim i klimatskim uslovima. Tokom uređenja terena odstraniti eventualno prisutne samonikle jedinke invazivnih vrsta;

7) Urbanističkim projektom je predviđena obaveza očuvanja postojeće vegetacije u maksimalno mogućem obimu, prilikom ozelenjavanja neposredne okoline kompleksa farme svinja – nukleus centar u

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

postojećoj radnoj zoni, minimalna zastupljenost ozelenjenih površina u radnoj zoni je 30% saglasno sa Prostornim planom opštine Bačka Topola („Službeni list opštine Bačka Topola“, broj 20/2015);

8) Prilikom izvođenja radova primeniti mere za očuvanje kvaliteta zemljišta na lokaciji farme u cilju zaštite od zagađenja i degradacije, a radi očuvanja njegovih prirodnih osobina i funkcija, saglasno odredbama člana 12. Zakona o zaštiti zemljišta („Sl. glasnik RS“, br. 112/2015).

9) I pored toga što farma nema opasne i štetne materije kao otpad, za očuvanje poljoprivrednog zemljišta u okruženju predmetnog kompleksa, primenjivaće se odgovarajuće mere u skladu sa članom 16. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Sl. glasnik RS“, br. 62/2006, 65/2008 – drugi zakon, 41/2009, 112/2015, 80/2017 i 95/2018 – dr. zakon) koji se odnosi na zabranu ispuštanja i odlaganja opasnih i štetnih materija na poljoprivrednom zemljištu i u kanalima za odvodnjavanje i navodnjavanje, kao i poštovanjem ostalih mera za zaštitu zemljišta od degradacije;

10) Farma tokom svog funkcionisanja može imati kao otpad:

- konfiskat koji se smešta u za to predviđen objekat sa obezbeđenim temperaturnim režimom, kao privremeno skladištenje otpada, gde se njegovo konačno zbrinjavanje, vrši svakodnevno

- tečno đubrivo se lageruje u vodonepropusne lagune gde se njegovo pražnjenje vrši periodično. Laguna je planirana od vodonepropusnog materijala i na način koji sprečava emisiju (izlivanje i sl.) kao i zagađenje vazduha, zemljišta, podzemnih i površinskih voda. Obezbeđena je odgovarajuću izolaciju lagune, kao i zaštitu od akcidentnog ispuštanja u životnu sredinu u okviru linija prenošenja materijala;

- tehnološke otpadne vode, koje na licu mesta prolaze kroz tretman prečišćaću

- komunalni otpad koji se lageruje privremeno u za to predviđene kontejnere

Sav navedeni otpad se tretira u skladu sa članom 3. Zakona o upravljanju otpadom („Sl. glasnik RS“, br. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 – dr. zakon i 35/2023) prema kome se upravljanje otpadom vrši na način kojim se obezbeđuje kontrola i primena mera smanjenja : a) zagađenja voda, vazduha i zemljišta; b) opasnosti po biljni i životinjski svet; v) opasnosti od nastajanja udesa; g) negativnih uticaja na predele i prirodna dobra posebnih vrednosti; d) nivoa buke i neprijatnih mirisa;

11) Izđubavanje iz objekata je praktično automatska putem pumpi koji podzemno usmeravaju đubar u lagune, tako da manipulacija đubrivom praktično u krugu farme ne postoji. Otpaci sa poljoprivrednih površina i sl. Koncetriseće se na što manjoj površini. Plato sa planiranim objektima ima sabirni sistem kako bi se sprečilo oticanje u površinske podzemne vode;

12) Skladišni kapacitet je prilagođen projektovanom kapacitetu proizvodnje i propisanom periodu skladištenja (npr. kapacitet objekta za skladištenje životinjskih izlučevina planiran je u zavisnosti od vrste domaćih životinja i vrste stajnjaka, za period od tri meseca, u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje treba da ispunjavaju objekti za životinjske otpatke i pogoni za preradu i obradu životinjskih otpadaka („Sl. glasnik RS“, br. 94/2017 i 94/2019));


2.10.2. Mere zaštite kulturnih dobara

Na predmetnoj lokaciji nema podataka o postojanju nepokretnog kulturnog nasleđa.

S obzirom na napred navedeno, Prema uslovima koji su izdati od strane MEĐUOPŠTINSKOG ZAVODA ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBOTICA, pod brojem 638-2/48 od dana 04.08.2025. godine, potrebno je voditi računa o sledećem:

- obaveza investitora je da pre početka radova obavesti nadležni organ i obezbedi konstantno arheološko praćenje zemljanih radova

- ukoliko investitor prilikom izvođenja radova naiđe na arheološka nalazišta ili na arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah bez odlaganja prekine radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture i da preuzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i₂₇

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potočje Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

u položaju u kome je otkriven (prema čl. 109. Zakona o kulturnim dobrima („Sl. glasnik RS“, br. 71/94, 52/11 – dr. zakoni, 99/11 – dr. zakon, 6/20 – dr. zakon i 35/21 – dr. zakon)).

2.11. Tehnički opis objekata

Planirani kompleks farme svinja funkcionise kao celina na tri parcele. Osnovni objekti kompleksa su objekat reprodukcije i objekti za smeštaj i uzgoj životinja. Planiran je uzgoj svinja u svim životnim fazama svinje što prodrazumeva različite tipove objekata koji su tim fazama prilagođeni. Na farmi se planira matično stado iz kog se proizvodi kompletan kapacitet ove farme, ali i proizvode nazimice za druge farme. Dakle, sve životinje na farmi će poteći sa iste farme tj. iz objekta za reprodukciju.

Na farmi se obezbeđuje mesto za veprove, osemenjavanje, nazimice, suprasne krmače, krmače sa prasićima, odgoj i tov, što obuhvata sve uzrasne stadijume životinje.

Neke od ovih faza se nalaze u istom objektu, razdvojenom u posebne funkcionalne celine, sa pripadajućom opremom i tehnološkim rešenjem, dok su pojedine faze odvojene u zasebne objekte.

Planirani kapacitet farme svinja je:

		Broj životinja	Kg	Ukupno kg	USLOVNO GRLO
1	Nerasti	8	200	1.600	3,2
2	Krmače	1490	160	238.400	476,8
3	Nazimice za tov	5376	100	537.600	1.075,2
4	Tov	5376	100	537.600	1.075,2
5	Odgoj	5120	28	143.360	286,7
6	Prasići	5184	12	62.208	124,4
UKUPNO					3.041,5

Pored objekata za smeštaj životinja, planiraju se zgrade koje treba da omoguće funkcionisanje farme: povezni hodnici među objektima za smeštaj životinja, upravna zgrada, zgrade za smeštaj i potrebe različitih instalacija, zgrade za utovar i istovar životinja, konfiskat, laguna za osoku, zbirne jame za osoku, objekti mirujućeg i kolskog saobraćaja, kolska vaga, dezobarijera, ograde, kapije i sl.


OBJEKAT REPRODUKCIJE – objekat broj 1

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita 186,45 x 24,50m, maksimalne visine slemena od kote poda 6,47 m spratnosti P+0 i orijentacije sever – jug.

Objekti se svrstavaju u „B“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127112 – Staje za stoku i živinarnici – Staje za krave, ovce i koze, konjušnice, svinjci, štenare i zgrade za uzgoj dr. Životinja, industrijski i ostali živinarnici – Do 4000 m² i visine do 25 m.

Konstruktivni sklop objekta se formira od prefabrikovanih betonskih elemenata po sistemu „bumerang“, osnovnog raspona L= 23,75 m. Noseći ram se formira iz dva simetrična segmenta koja se vezuju u slemenu. Jedan segment je izliven iz jednog komada armiranog betona formirajući stub i krovni nosač.

Konstrukcija se temelji na temeljima samcima. Podužni raspon nosećih ramova je L=6,00m.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potočje Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

Objekat se u parapetnom delu h=115 cm zatvara prefabrikovanim betonskim sendvič zidom d=20cm koji pruža potrebnu otpornost na udar od strane životinja koje su u objektu smeštene, dok se na ostatku visine zidovi zatvaraju termozolacionim panelima d=10cm.

Na noseću krovnu konstrukciju se postavlja samonoseći TR lim, izolacija i PVC membrana.

Pod objekta je armiranobetonski. Površina koja se nalazi ispod boksova za životinje se formira od armiranobetonskih rešetki koje dozvoljavaju prolaz fekalija u ab kade koje se nalaze ispod boksova i skupljaju osoku. Ispod kada postoji kanalizacioni sistem koji tečni stajnjak odvodi van objekta u sabirne jame i dalje u lagunu.

Tačan raspored prozora, inleta i ventilacija na objektu biće diktiran tehnološkim rešenjem i odabirom proizvođača opreme.

U objektu su formirane četiri funkcionalno-tehnološke celine:

1. Bukarište – u ovom delu objekta se vrši veštačka oplodnja svinja
2. Smeštaj za nazimice – odabrana najkvalitetnija ženska grla koja se koriste za obnovu fonda farme
3. Smeštaj za neraste – smeštaj muških grla koji potpomažu proces oplodnje
4. Čekalište – smeštaj oplođenih svinja

Svaka celina ima spostveni organizacioni raspored i veličinu boksova prilagođen životinjama određenog tipa i procesima koji se oko njih odvijaju što diktira veličinu i broj boksova, širinu i dispoziciju komunikacionih hodnika, kao i potrebne instalacije i opremu koja prati potrebne tehnološke procese.

U objektu se nalazi i jedna prostorija u kojoj boravi veterinar i sanitarni čvor za njegove potrebe.

U objektu se izvode instalacije elektrike, vodovoda, kanalizacioni sistem za odvod osoke kao i instalacija hlađenja i ventilacije. Objekat se ne greje.

NAPOMENA:

Konstruktivni sklop objekata 2, 3, 4, 5, 6 i 7 je identičan. Objekti su istog horizontalnog i vertikalnog gabarita i iste bruto površine.

Konstruktivni sklop objekta se formira od prefabrikovanih betonskih elemenata po sistemu „bumerang“, osnovnog raspona L= 21,75 m. Noseći ram se formira iz dva simetrična segmenta koja se vezuju u slemenu. Jedan segment je izliven iz jednog komada armiranog betona formirajući stub i krovni nosač.

Konstrukcija se temelji na temeljima samcima. Podužni raspon nosećih ramova je L=6,00 m.

Objekat se u parapetnom delu h= 115 cm zatvara prefabrikovanim betonskim sendvič zidom d= 20 cm koji pruža potrebnu otpornost na udar od strane životinja koje su u objektu smeštene, dok se na ostatku visine zidovi zatvaraju termozolacionim panelima d= 10 cm.

Na noseću krovnu konstrukciju se postavlja samonoseći TR lim, izolacija i PVC membrana.


Pod objekta je armiranobetonski. Površina koja se nalazi ispod boksova za životinje se formira od armiranobetonskih rešetki koje dozvoljavaju prolaz fekalija u ab kade koje se nalaze ispod boksova i skupljaju osoku. Ispod kada postoji kanalizacioni sistem koji tečni stajnjak odvodi van objekta u sabirne jame i dalje u lagunu.

Tačan raspored prozora, inleta i ventilacija na objektu biće diktiran tehnološkim rešenjem i odabirom proizvođača opreme.

PRASILISTE - objekat broj 2

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita 120,45 x 22,50 m, maksimalne visine slemena od kote poda 6,20 m spratnosti P+0 i orijentacije sever – jug.

Objekti se svrstavaju u „B“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127112 – Staje za stoku i živinarnici –

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potočje Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

Staje za krave, ovce i koze, konjušnice, svinjci, štenare i zgrade za uzgoj dr. Životinja, industrijski i ostali živinarnici – Do 4000 m² i visine do 25 m.

U finkcionalnom smislu, unutrašnjost objekta je zidovima od TI panela podeljenja na 6 soba za smeštaj krmača sa prasićima. U svakoj sobi se nalazi 48 boksova, tj. ukupno 288 boksova. Sobe sa boksovima za životinje su okružene komunikacionim hodnicima, dok se uz boksove u svakoj prostoriji takođe formiraju koridori za prolaz zaposlenih.

Formira se plafon od TI panela dajući svetlu visinu u objektu od 290 cm.

U objekat se iz objekta za reprodukciju, iz dela Čekalište, dovode krmače pre prašenja. U ovom objektu se obavlja prašenje i u formiranim boksovima borave krmače sa prasićima narednih 28 dana.

Nakon ovog perioda krmače se vraćaju u bukarište, a prasići u objekat za odgoj.

U objektu se nalazi sanitarni čvor za zaposlene.

U objektu se izvode instalacije elektrike, vodovoda, kanalizacioni sistem sa ab kadama za odvod osoke kao i instalacija hlađenja i ventilacije. Hlađenje se izvodi sa sistemom saća kroz koje se propušta voda. Objekat se ambijentalno greje na temperaturu od 21°C pomoću tople vode koja se propušta kroz rebraste cevi. Ova instalacija se vodi ispod plafona. Dodatno grejanje se za prasiće omogućava grejnim sijalicama i podlogama u boksovima koje akumuliraju toplotu.

Tačan raspored prozora, inleta i ventilacija na objektu biće diktiran tehnološkim rešenjem i odabirom proizvođača opreme.

ODGAJIVALIŠTE - objekat broj 3

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita 120,45 x 22,50 m, maksimalne visine slemena od kote poda 6,20 m spratnosti P+0 i orijentacije sever – jug.

Objekti se svrstavaju u „B“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127112 – Staje za stoku i živinarnici – Staje za krave, ovce i koze, konjušnice, svinjci, štenare i zgrade za uzgoj dr. Životinja, industrijski i ostali živinarnici – Do 4000 m² i visine do 25 m.

U finkcionalnom smislu, unutrašnjost objekta je zidovima od TI panela podeljenja na 8 soba za smeštaj prasića za odgoj. U svakoj sobi se nalazi 32 boka, tj. ukupno 256 boksova. Sobe sa boksovima za životinje su okružene komunikacionim hodnicima, dok se uz boksove u svakoj prostoriji takođe formiraju koridori za prolaz zaposlenih.


Formira se plafon od TI panela dajući svetlu visinu u objektu od 290 cm.

U objekat se iz prasišta dovode prasići nakon 28 dana od prašenja. U ovom objektu se obavlja odgoj u periodu između 4 i 6 nedelja, tj. do dostignute težine od oko 30 kg (28-32 kg). Nakon ovog perioda prasići prelaze u objekte za smeštaj nazimica ili obekat za tov. Sve muške jedinke se premeštaju u objekat za tov. Kvalitetnije ženske jedinke se odabirom premeštaju u objekat za smeštaj nazimica (koje će služiti za obnovu stada), dok se manje kvalitetne premeštaju u objekat za tov.

U objektu se nalazi sanitarni čvor za zaposlene.

U objektu se izvode instalacije elektrike, vodovoda, kanalizacioni sistem sa ab kadama za odvod osoke kao i instalacija hlađenja i ventilacije. Hlađenje se izvodi sa sistemom saća kroz koje se propušta voda. Objekat se ambijentalno greje na temperaturu od 34°C pomoću tople vode koja se propušta kroz rebraste cevi. Ova instalacija se vodi ispod plafona. Dodatno grejanje se vrši podnim grejanjem koje se izvodi u podu svakog boksa po širini od 80cm.

Tačan raspored prozora, inleta i ventilacija na objektu biće diktiran tehnološkim rešenjem i odabirom proizvođača opreme.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

OBJEKAT ZA NAZIMICE - objekti broj 4 i 5

Napomena:

Opis se daje za jedan objekat, a grade se dva identična objekta.

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita 120,45 x 22,50m, maksimalne visine slemena od kote poda 6,20 m spratnosti P+0 i orijentacije sever – jug. Objektu se pridružuje utovarna rampa koja sa njim čini celinu.

Objekti se svrstavaju u „B“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127112 – Staje za stoku i živinarnici – Staje za krave, ovce i koze, konjušnice, svinjci, štenare i zgrade za uzgoj dr. Životinja, industrijski i ostali živinarnici – Do 4000 m² i visine do 25 m.

U funkcionalnom smislu, unutrašnjost objekta je zidovima od TI panela podeljenja na 8 soba za smeštaj nazimica. U svakoj sobi se nalazi 28 boksova, tj. ukupno 224 boksa. Sobe sa boksovima za životinje su okružene komunikacionim hodnicima, dok se uz boksove u svakoj prostoriji takođe formiraju koridori za prolaz zaposlenih.

U objekat se iz odgoja dovode odabrane ženske jedinke teške oko 30 kg koje se uzgajaju do određenog uzrasta da nastave reprodukciju farme.

U objektu se nalazi sanitarni čvor za zaposlene.

U objektu se izvode instalacije elektrike, vodovoda, kanalizacioni sistem sa ab kadama za odvod osoke kao i instalacija hlađenja i ventilacije. Hlađenje se izvodi sa sistemom raspršivanja magle. Objekat se ambijentalno greje na temperaturu od 26°C pomoću tople vode koja se propušta kroz rebraste cevi.

Ova instalacija se vodi ispod plafona.

Tačan raspored prozora, inleta i ventilacija na objektu biće diktiran tehnološkim rešenjem i odabirom proizvođača opreme.

OBJEKAT ZA TOV - objekti broj 6 i 7

Napomena:

Opis se daje za jedan objekat, a grade se dva identična objekta.

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita 120,45 x 22,50 m, maksimalne visine slemena od kote poda 6,20 m spratnosti P+0 i orijentacije sever – jug.


Objekti se svrstavaju u „B“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127112 – Staje za stoku i živinarnici – Staje za krave, ovce i koze, konjušnice, svinjci, štenare i zgrade za uzgoj dr. Životinja, industrijski i ostali živinarnici – Do 4000 m² i visine do 25 m.

U funkcionalnom smislu, unutrašnjost objekta je zidovima od TI panela podeljenja na 8 soba za smeštaj tovnih grla. U svakoj sobi se nalazi 28 boksova, tj. ukupno 224 boksa. Sobe sa boksovima za životinje su okružene komunikacionim hodnicima, dok se uz boksove u svakoj prostoriji takođe formiraju koridori za prolaz zaposlenih.

U objekat se iz odgoja dovode jedinke koje nisu odabrane za dalju reprodukciju teške oko 30 kg koje se uzgajaju do uzrasta 120-150 kg.

U objektu se izvode instalacije elektrike, vodovoda, kanalizacioni sistem sa ab kadama za odvod osoke kao i instalacija hlađenja i ventilacije. Hlađenje se izvodi sa sistemom raspršivanja magle. Objekat se ambijentalno greje na temperaturu od 22°C pomoću gasnih topova.

Tačan raspored prozora, inleta i ventilacija na objektu biće diktiran tehnološkim rešenjem i odabirom proizvođača opreme.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potočje Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

DEPO - objekat broj 8

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita 16,45 x 19,50 m, maksimalne visine slemena od kote poda 6,20 m spratnosti P+0 i orijentacije sever – jug.

Objekat se svrstava u „B“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127112 – Staje za stoku i živinarnici – Staje za krave, ovce i koze, konjušnice, svinjci, štenare i zgrade za uzgoj dr. Životinja, industrijski i ostali živinarnici – Do 4000 m² i visine do 25 m.

U funkcionalnom smislu, unutrašnjost objekta je jedinstven prostor za smeštaj tovnih grla koje se spremaju za utovar u kamion i odvoz sa farme. U prostoru se nalazi 28 boksova. Uz boksove se formiraju koridori za prolaz zaposlenih.

U objekat se iz tovnih objekata dovode jединke koje su dostigle uzrast 120-150 kg i koje su spremne za prodaju i odvoz sa farme. Životinje se uvode u depo kako bi tamo provele 24 sata pre odvoza sa farme. Utovar u kamione se vrši preko utovarne rampe.

U objektu se izvode instalacije elektrike, vodovoda, kanalizacioni sistem sa ab kadama za odvod osoke kao i instalacija hlađenja i ventilacije. Hlađenje se izvodi sa sistemom raspršivanja magle. Objekat se ambijentalno greje na temperaturu od 22°C pomoću gasnih topova.

Tačan raspored prozora, inleta i ventilacija na objektu biće diktiran tehnološkim rešenjem i odabirom proizvođača opreme.

Konstruktivni sklop objekta se formira od prefabrikovanih betonskih elemenata po sistemu „bumerang“, osnov raspona L= 18,75 m. Noseći ram se formira iz dva simetrična segmenta koja se vezuju u slemenu. Jedan segment je izliven iz jednog komada armiranog betona formirajući stub i krovni nosač.

Konstrukcija se temelji na temeljima samcima. Podužni raspon nosećih ramova je L= 6,00 m.

Objekat se u parapetnom delu h= 115 cm zatvara prefabrikovanim betonskim sendvič zidom d= 20 cm koji pruža potrebnu otpornost na udar od strane životinja koje su u objektu smeštene, dok se na ostatku visine zidovi zatvaraju termozolacionim panelima d= 10 cm.

Na noseću krovnu konstrukciju se postavlja samonoseći TR lim, izolacija i PVC membrana.

Pod objekta je armiranobetonski. Površina koja se nalazi ispod boksova za životinje se formira od armiranobetonskih rešetki koje dozvoljavaju prolaz fekalija u ab kade koje se nalaze ispod boksova i skupljaju osoku. Ispod kada postoji kanalizacioni sistem koji tečni stajnjak odvodi van objekta u sabirne jame i dalje u lagunu.


UPRAVNA ZGRADA - objekat broj 9

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita 30,45 x 18,28 m, maksimalne visine slemena od kote poda 6,20 m spratnosti P+0 i orijentacije sever – jug.

Objekat se svrstava u „V“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 122012 – Poslovne zgrade, Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe.... preko 400 m² ili P+2.

Objekat služi kao „kapija“ tj. barijera kroz koju se iz okruženja ulazi u unutrašnjost farme. U farmu se može proći isključivo kroz garderobe u kojima se vrši potpuna dezinfekcija proćaskom kroz tuš kabine.

Na ovaj način se životinje na farmi štite od spoljnih bakterija i bolesti. Planira se muška i ženska garderoba, kao i garderoba za posetioce. Kao dodatak uz objekat planira se jedna kontrolisano prolazna prostorija u kojoj se radi uv sterilizacija svih predmeta koji se unose u farmu (rezervni selovi za opremu, alat i sl.). Nakon dezinfekcije stupa se u prostor trpezarije za zaposlene. U objektu se predviđaju dve administrativne kancelarije i jedna kancelarija za veterinara. U sklop objekta ulazi i magacinski prostor₃₂

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

za opremu farme, kao i unutrašnja garderoba za radnike koji su prošli dezinfekciju, ušli u farmu i za vreme smene ulaze i izlaze iz zgrade.

U objektu se izvode instalacije elektrike, vodovoda, kanalizacioni sistem za odvod fekalne kanalizacije. Instalacija hlađenja se predviđa sa klimama, split sistemom. Objekat se greje na gas, podnim grejanjem. Gas se koristi i za centralno zagrevanje vode.

Konstruktivni sklop objekta se formira od prefabrikovanih betonskih elemenata po sistemu „bumerang“, osnov raspona L= 16,50 m. Noseći ram se formira iz dva simetrična segmenta koja se vezuju u slemenu. Jedan segment je izliven iz jednog komada armiranog betona formirajući stub i krovni nosač.

Konstrukcija se temelji na temeljima samcima. Podužni raspon nosećih ramova je L= 6,00 m.

Objekat se u parapetnom delu h=115 cm zatvara prefabrikovanim betonskim sendvič zidom d= 20 cm koji pruža potrebnu otpornost na udar od strane životinja koje su u objektu smeštene, dok se na ostatku visine zidovi zatvaraju termozolacionim panelima d= 10 cm.

Na noseću krovnu konstrukciju se postavlja samonoseći TR lim, izolacija i PVC membrana.

Pod objekta je armiranobetonski sa projektovanim slojevima i završnim obradama.

KONFISKAT - objekat broj 10

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita 3,56 x 5,56 m, maksimalne visine slemena od kote poda 3,68 m spratnosti P+0 i orijentacije sever – jug.

Objekat se svrstava u „A“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127141 – Ostale poljoprivredne zgrade, kao i ostale poljoprivredne pomoćne zgrade.... do 600 m².

Objekat služi za odlaganje uginulih životinja koje se privremeno odlažu u kontejner smešten u unutrašnju prostoriju. Objekat je naslonjen na spoljašnju ogradu kompleksa kako bi se omogućio pristup kamionu za utovar bez ulaska u samu farmu.

U objektu se izvode instalacije elektrike, vodovoda, kanalizacioni sistem za odvod vode od pranja prostorije. Instalacija hlađenja se predviđa sa klimom kako bi se što više usporilo raspadanje uginulih životinja.

Konstruktivni sklop objekta se formira od čeličnih elemenata. Konstrukcija se temelji na temeljima samcima. Zidovi i krov se formiraju od TI panela.

Pod objekta je armiranobetonski.

OBJEKAT ZA TRETMAN VODE - objekat broj 11

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita 6,60 x 6,60 m, maksimalne visine slemena od kote poda 5,23 m spratnosti P+0 i orijentacije sever – jug.


Objekat se svrstava u „G“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 222220 – Ostale građevine u lokalnoj vodovodnoj mreži, Vodotornjevi i drugi rezervoari za vodu, izvorišta, fontane (česme), hidranti.... do 600 m².

U objekat se smešta oprema za tretman vode čije je izvoriste novi bunar koji se planira na parceli.

Prva faza je omekšavanje vode, nakon čega se vrši prečišćavanje (odstranjivanjem gvožđa i mangana), nakon čega voda prolazi kroz hlorinator.

U objektu se izvode instalacije elektrike, vodovoda, kanalizacioni sistem za odvod vode od pranja prostorije.

Konstruktivni sklop objekta se formira od prefabrikovanih betonskih elemenata po sistemu „bumerang“, osnov raspona L= 6,00m. Noseći ram se formira iz dva simetrična segmenta koja se₃₃

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge</small> <small>BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potočje Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

vezuju u slemenu. Jedan segment je izliven iz jednog komada armiranog betona formirajući stub i krovni nosač.

Konstrukcija se temelji na temeljima samcima. Podužni raspon nosećih ramova je $L = 6,00$ m.

Objekat se u parapetnom delu $h = 115$ cm zatvara prefabrikovanim betonskim sendvič zidom $d = 20$ cm koji pruža potrebnu otpornost na udar od strane životinja koje su u objektu smeštene, dok se na ostatku visine zidovi zatvaraju termozolacionim panelima $d = 10$ cm.

Na noseću krovnu konstrukciju se postavlja samonoseći TR lim, izolacija i PVC membrana.

Pod objekta je armiranobetonski.

KOTLARNICA - objekat broj 12

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita $6,60 \times 6,60$ m, maksimalne visine slemena od kote poda $5,23$ m spratnosti P+0 i orijentacije sever – jug.

Objekat se svrstava u „B“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127420 – Ostale zgrade, druge neklasifikovane zgrade.

U objekat se smešta oprema za tretman gasa. Merno-regulaciona stanica je izmeštena van unutrašnje ograde, ali u krugu spoljašnje ograde farme kako bi bila dostupna za očitavanja od strane nadležnih službi. MRS se ograđuje. Vod nastavlja do kotlarnice koja se takođe smešta u spoljašnji krug farme ali posle kontrolisanog ulaza kroz kapiju. U kotlarnici se predviđa postavljanje dva kotla kapaciteta op 550 kW radi proizvodnje tople vode koja se transportuje do objekata 2 (prasilište), 3 (odgajivašte), 4 i 5 (nazimice). Gas se transportuje iz kotlarnice do objekata 6 i 7 (tov) gde se prostor zagreva gasnim topovima, i do objekta 9 (upravna zgrada) u kojoj se postavlja kotao koji proizvodi toplu vodu za podno grejanje i za sanitarnu upotrebu.

U objektu se izvode instalacije elektrike, vodovoda, kanalizacioni sistem za odvod vode od pranja prostorije.

Konstruktivni sklop objekta se formira od prefabrikovanih betonskih elemenata po sistemu „bumerang“, osnovnog raspona $L = 6,00$ m. Noseći ram se formira iz dva simetrična segmenta koja se vezuju u slemenu. Jedan segment je izliven iz jednog komada armiranog betona formirajući stub i krovni nosač.

Konstrukcija se temelji na temeljima samcima. Podužni raspon nosećih ramova je $L = 6,00$ m.

Objekat se u parapetnom delu $h = 115$ cm zatvara prefabrikovanim betonskim sendvič zidom $d = 20$ cm koji pruža potrebnu otpornost na udar od strane životinja koje su u objektu smeštene, dok se na ostatku visine zidovi zatvaraju termozolacionim panelima $d = 10$ cm.

Na noseću krovnu konstrukciju se postavlja samonoseći TR lim, izolacija i PVC membrana.

Pod objekta je armiranobetonski.


BUNARSKA KUĆICA HIDRANTSKE VODE - objekat broj 13

BUNARSKA KUĆICA SANITARNE VODE – objekat broj 14

PUMPNA STANICA – objekat broj 17

Napomena; objekti 13, 14 i 17 su identični u arhitektonsko-građevinskom smislu.

Objekti su planirani da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita $2,40 \times 2,40$ m, maksimalne visine od kote poda od $2,50$ m. Objekat je iznad terena uzdignut za $0,50$ m, dok je ostatak ukopan u tlo. Objekat predstavlja šahtu većih dijemzija u koju se smešta potrebna oprema: izlaz bunarske cevi kao i automatika za rad pumpe kod bunara, a hidrocel (uređaj za povišenje pritiska) kod pumpne stanice.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

Objekat se svrstava u „A“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127141 – Ostale poljoprivredne zgrade, kao i ostale poljoprivredne pomoćne zgrade.... do 600 m².

Zid kućice je d=20cm, podna ploča je armiranobetonska na tamponu šljunka. Gornja ploča se izvodi od armiranog betona sa formiranjem otvora za šaht poklopac. Na zid se izvode prenjalice kako bi se omogućio pristup dnu šahte i opremi. Svetla visina kućice je 235cm.

Hidrantska voda ne prerađuje dalje već ide u planirani hidrantski sistem, dok se sanitarna voda odvodi do objekta 11 u kome se vrši tretman.

Kapacitet prečušćavanja vode je predviđen za uobičajenu potrošnju zbog čega se planira rezervoar sa pumpnom stanicom koji se uključuju samo u kratkotrajnim pikovima potrošnje koji znaku periodično da se jave.

DEZINFЕКЦИОНА БАРИЈЕРА – objekat broj 15

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2603 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita 12,00 x 4,00 m. Objekat je iznad terena uzdignut za 0,10 m, dok je ostatak ukopan u tlo.

Objekat se svrstava u „A“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127141 – Ostale poljoprivredne zgrade, kao i ostale poljoprivredne pomoćne zgrade.... do 600 m².

Dezo barijera predstavlja plitki armiranobetonski bazen ispunjen dezinfekcionom tečnošću koji je smešten odma iza ulaska u kompleks farme. Cilj je da sva prevozna sredstva točkovima prođu kroz nju radi dezinfekcije i očuvanja farme. Širina objekta od 4,0 m se poklapa sa širinom saobraćajnice. Dužina od 12,0 m je podeljenja na horizontalni pristup, silaznu rampu, ravni dno (6,0m) izlaznu rampu i horizontalni izlaz. Nagibi rampi su 7°. Planirana dubina tečnosti je oko 15 cm. Dno barijere se izvodi pod blagim nagibom i sa čepom u dnu za ispuštanje tečnosti i pranje barijere. Tečnost se odvodi u recipijent koji se smešta uz barijeru i prazni po potrebi.

KOLSKA VAGA – objekat broj 16

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita 3,55 x 18,55 m. Objekat je u potpunosti ukopan sa gornjim ivicom koja se izjednačava sakotom saobraćajnice.


Objekat se svrstava u „A“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127141 – Ostale poljoprivredne zgrade, kao i ostale poljoprivredne pomoćne zgrade.... do 600 m².

Upuštena kolska vaga se izvodi pored saobraćajnice. Služi za prijem teretnih vozila kako bi se izmerila težina tovara. Sastoji se od temelja i ploče sa mernim pretvaračima.

Objekat je projektovan kao masivni sistem od AB temeljnog zida debljine d= 25 cm i visine h= 82 cm koji se oslanja na temeljne trake širine 190 cm i visine 40 cm. Temelji su izvedeni na sloju šljunka debljine 15 cm preko koga se stavlja tampon betn debljine 5 cm. Između temeljnih zidova postavlja se mršavi beton debljine d= 10 cm na nabijeno tlo. Tako je formirana jama za postavljanje AB ploče sa mernim pretvaračima debljine 30 cm koja predstavlja deo opreme.

U temeljne zidove ugrađuju se dve kanalizacione cevi dimezija ø50 za odvod atmosferskih padavina i eventualnog odcetka od kamiona. Odatle se otpadna voda odvodi do betonskog vodonepropusnog recipijenta koji je predviđen da se periodično prazni.

U objektu su planirane instalacije kanalizacije, kao i elektro instalacije. U objektu su planirane elektro instalacije koje služe za merenje težine vozila. Predviđeno je odvođenje atmosferskih voda i odcetka sa kamiona PVC kanalizacionim cevima prečnika ø50 do novoprojektovanog vodonepropusnog recipijenta predviđenog u neposrednoj blizini objekta.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

Vagom se upravlja daljinskim sistemom i sistemom kamera iz upravne zgrade.

TEMELJ ZA MRS – objekat broj 18

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita 1,00 x 3,00 m. Objekat se izvodi kao temeljna ploča ukupne visine 30 cm. Sa nadležnom službom će se definisati tačna kota gornje ploče u odnosu na okolni teren.

Površina: 3,00 m².

Objekat se svrstava u „A“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127141 – Ostale poljoprivredne zgrade, kao i ostale poljoprivredne pomoćne zgrade.... do 600 m².

Temeljna ploča se izvodi od armiranog betona, debljine d= 10 cm, sa obodnim ojačanjem 20 x 20 cm.

Temelj se postavlja na tampon sloj tucanika d= 10 cm. Površna je planirana za postavljanje mernoregulacione stanice za merenje potrošnje gasa. Sa ove pozicije gasna instalacija se uvodi u kotlarnicu.

TEMELJ ZA STUBNI TRAFO – objekat broj 19

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita 6,00 x 4,48 m. Objekat se izvodi kao temeljna ploča ukupne visine 100 cm. Sa nadležnom službom će se definisati tačna kota gornje ploče u odnosu na okolni teren.

Površina: 26,88 m².

Objekat se svrstava u „A“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127141 – Ostale poljoprivredne zgrade, kao i ostale poljoprivredne pomoćne zgrade.... do 600 m².

Temeljna ploča se izvodi od armiranog betona, debljine (visine) d=100cm. Temelj se postavlja na tampon sloj tucanika d= 30 cm. Površna je planirana za postavljanje stubnog trafoa preko kog će se kompleks snabdevati električnom energijom.

TEMELJ ZA DIMNJAKE KOTLARNICE – objekat broj 20

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnih horizontalnih gabarita 3,76 x 2,00 m. Deo objekta koji je vidljiv iznad tla je 0,80 x 2,56 m. Objekat se izvodi kao temeljna stopa ukupne visine 140 cm, od čega je 80 cm rezervisano za temeljni jastuk a 120 cm visine za temeljnu stopu. Objekat je podignut 10cm u odnosu na okolni teren.

Površina: 2,05 m².

Objekat se svrstava u „A“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127141 – Ostale poljoprivredne zgrade, kao i ostale poljoprivredne pomoćne zgrade.... do 600 m².


Temelj od armiranog betona se izvodi iz dva dela: temeljna stopa dimenzija 2,00 x 3,76 x 1,20 m i temeljni jastuk dimenzija 0,80 x 2,56 x 0,80 m. Temelj se postavlja na tampon sloj tucanika d= 20 cm. Temelj se pozicionira uz objekat broj 12 – kotlarnica, budući da je planiran za postavljanje dimnjaka kotlarnice.

SABIRNA JAMA OSOKE – objekat broj 21 i 22

Napomena: izvode se dva identična objekta.

Objekat je planiran da se gradi na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir, maksimalnog horizontalnog gabarita 8,23 m. Objekat je većim delom ukopan sa gornjim ivicom koja je višja za 1,0 m od okolnog terena.

Objekat se svrstava u „G“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 222320 – Ostala kanalizaciona mreža,

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potes Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

Spoljn kanalizacioni kanali i kolektori koji nisu u sklopu javne kanalizacije, npr. u bolničkom ili fabričkom okrugu, turističkim naseljima itd.

Sabirna jama predstavlja poligonalni armiranobetonski bazen u koji se sakuplja tečni stajnjak iz objekata za smeštaj životinja. Dubina jame je 5,0 m od čega je 1,0 m iznad tla, dok je ostatak ukopan.

Objekat je otvoren sa gornje strane. U njega se smešta mešač za tečni stajnjak. Zidovi su od armiranog betona d=25 cm, a podna ploča od armiranog betona d= 30 cm. Objekat se smešta na tampon sloj tucanika d= 30 cm. Opisani krig oko poligonalne jame je radijusa 8,23 m. Iz sabirnih jama osoka se odvodi u lagunu.

VEZNI HODNICI – objekti 23, 24, 25, 26, 27 i 28

Napomena: poprečni presek svih veznih hodnika je isti. Dužina hodnika je ista za sve objekte sem objekta 27.

Svi vezni hodnici se grade na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir. Širina svih hodnika je 2,25 m spoljna mera i 1,85 m unutrašnja mera. Hodnici povezuju pojedine objekte za smeštaj životinja i služe za prebacivanje životinja iz objekta u objekat, u zavisnosti od težine grla i životne faze u kojoj se nalaze.

Objekat se svrstava u „A“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127141 – Ostale poljoprivredne zgrade, kao i ostale poljoprivredne pomoćne zgrade.... do 600 m².

	Širina (m)	Dužina (m)	P neto (m ²)	P bruto (m ²)	veza između obj.
Objekat 23	2,25	11,30	20,90	25,42	1-2
Objekat 24	2,25	11,30	20,90	25,42	2-3
Objekat 25	2,25	11,30	20,90	25,42	3-4
Objekat 26	2,25	11,30	20,90	25,42	4-5
Objekat 27	2,25	23,80	44,03	53,55	5-6
Objekat 28	2,25	11,30	20,90	25,42	6-7

Veznu hodnisi služe za prebacivanje svinja iz jednog smeštajnog objekta u drugi u skladu sa tehnoliškim procesima i opremom koja parte svaki uzrasni stadijum životinje.

Svi hodnici, sem objekta 23 koji je veza između objekta za reprodukciju i prasilišta su isključivo koridorskog tipa. U objektu 23 se pored prolaska životinja vrši i tuširanje suprasnih krmača koje iz čekališta prelaze u objekat za prašenje. Cilj je sa grla oprati nečistoće kako bi se kod prašenja imala što čistija sredina i kako bi se uginica novih prasića svela na minimum. U veznom hodniku objekat 23 se za tu namenu postavlja 6 tuševa.


Vezni hodnici se zidaju giter blokom d=20cm. Temeljenje se vrši na ab trakama, pod je betonski.

Izvodi se jednovodni kosi korv, krovni pokrivač TI panel d=10cm. Izvode se potrebni horizontalni i vertikalni ab serklaži.

TEMELJ SILOSA ZA STOČNU HRANU– objekti 29-49

Napomena: dimenzija svih temelja je ista.

Planira se izgradnja 21 temelja silosa (i silosa) za stočnu hranu. Planirana zapremina silosa je 20 m³ i 15 m³. Usvaja se jedinstven temelj koji odgovara većem kapacitetu silosa. Svi silosi se grade na katastarskoj parceli 2602 k.o. Pačir. Dimenzija temelja je 4,0 x 4,0 x 0,5 m.

 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potočje Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

Objekti se svrstavaju u „B“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 127131 – Poljoprivredni silosi – Silosiza potrebe poljoprivredne proizvodnje do 4000 m² i visine do 25 m.

Temelji se razmeštaju po parceli uz objekte (od 2 do 4 kom po objektu) i predstavljaju oslonac za sam silos koji je deo opreme farme. Planirani objekat predstavlja montažni element od plastike armirane staklenim vlaknima (fiberglas) sa kružnom osnovom, oslonjenom preko četiri čelična stuba na armiranobetonsku ploču. Temelj se postavlja 10 cm iznad kote terena i 40 cm ispod kote terena, na sloj tucanika od 40 cm.

Uz objekat su planirane instalacije struje za potrebe pokretanja motora za transport hrane unutar objekta.

LAGUNA ZA OSOKU SA NAVOZNOM RAMPOM – obekat 50

Planira se izgradnja objekata koji služi za skupljanje osoke iz objekata za uzgoj svinja. Laguna se smešta na susednu parcelu 2604 k.o. Pačir koja je u vlasništvu investitora. Planirani objekat pravilnog geometrijskog oblika maksimalnog horizontalnog gabarita 126,00 x 93,00 m na koji se dodaje navozna rampa 26,80 x 12,60 m.

Objekat se svrstava u „G“ kategoriju, klasifikaciona oznaka 222320 – Ostala kanalizaciona mreža,

Spoljni kanalizacioni kanali i kolektori koji nisu u sklopu javne kanalizacije, npr. u bolničkom ili fabričkom okrugu, turističkim naseljima itd.

Iskop se radi do dubine od 5,50 m u odnosu na vrh nasipa tj. 2,82m u odnosu na kotu terena, sa zakošenim stranicama u nagibu 1:1. Pod i zidovi lagune se formiraju nabijanjem sloja zemlje i postavljanjem geotextila i HDPE folije kako bi se sprečio prodor sadržaja lagune u zemljište.

Do lagune se osoka dovodi cevnom sistemom direktno od kanalizacionih kolektorskih bazena (objekti 21 i 22).


Navozna rampa služi za ulaz miksera za osoku u lagunu. Mikser je postavljen na pontone koji ga održavaju na površini i omogućavaju promenu pozicije opreme i mešanje svih delova lagune.

OGRADIVANJE

Kompleks je podeljen na spoljni i unutrašnji sektor.

Ceo kompleks farme je ograđen punom ogradom u visini od 200 cm. Mimo ograde ostaje pristupni put, trafo, MRS, dezobarijera, vaga, objekat za preradu vode, pumpna stanica, bunarska kućica za sanitarnu vodu, deo konfiskata i laguna. Ma pristupnom putu se postavlja kapija kako bi se izvršila kontrola dezinfekcijr vozila i merenja na vagi po potrebi. Ideja je da se obeszbdi lakši pristup na dnevnom nivou objektima kod kojih je potrebna češća kontrola nadzornih službi (očitanje brojila, merača, odvoz uginulih životinja, merenje i sl). Unutrašnji sektor ima dve zone – 1. zona u kojoj se smešta kotlarnica, sabirne jame i pristupni put za utovar nazimica. U ovaj sektor se stupa kroz drugu kapiju u betonskoj ogradi. U okviru unutrašnjeg sektora odvojen a je 2. zona, prostor u kome se nalaze objekti za smeštaj životinja i upravna zgrada. Taj prostor je odvojen unutrašnjom panelnom transparentnom ogradom u vidini od 200cm., sa ograničenim pristupom.

Objekti i ograde su pozicionirani tako da onemoguće bilo kakav nekontrolisani pristup životinjama kako bi se sprečio prenos bolesti, a kako bi se omogućio lakši pristup objektima koji podržavaju funkcionisanje kompleksa i kod kojih je frekventnost veća.

 ARHITOP d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potoč Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

PRISTUPNE SAOBRAĆAJNICE

Za pristup kompleksu farme koristiće se postojeći betonski put na parceli 2603 ko Pačir koji se sa postojećih cca 3,0 m širi na 4,0 m. Sa ovog puta se pristupa parkingu, konfiskatu, depou, laguni i kapiji za ulazak u 1. zonu farme. Unutar 1. zone izvedena je pristupna betonska saobraćajnica za šleperu sa okretnicom, širina kolovoza 4,0 m. U 2. zoni farme izvodi se pomoćna saobraćajnica od betona širine 3,0 m.

Konstrukciju saobraćajnica i manipulativnih površina čini armirano betonska ploča MB30, armirana sa Q188 debljine 18 cm sa dilatacijama na svaka 3,0 m, ispod čega se nalazi 30 cm tučanika.

2.12. Faznost gradnje

Obzirom na razradu lokacije kojom su definisana pravila i uslovi za planiranu izgradnju objekata farme svinja – nukleus centar, planirano je iste izvesti u jednoj fazi a u skladu sa zahtevima investitora.

2.13. Uslovi za sprovođenje Urbanističkog projekta


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

Odgovorni urbanista :



Saida Čatipović dipl.ing.arh.



 ARHITOP <small>d.o.o. Preduzeće za projektovanje, inženjering i usluge BAČKA TOPOLA 024/715-980, 063-8554989, e-mail: arhitop.doo@gmail.com</small>	Naziv projekta: NACRT - UP urbanističko - arhitektonska razrada lokacije za izgradnju farme svinja – nukleus centar	Broj projekta E-23/25-UP
	Mesto: Pačir, potočje Železnička duž, katastarske parcele broj 2602, 2603 i 2604 K.O. Pačir	Datum: Septembar 2025. godine

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA