



**ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„КРУЖНИ ТОК – ТОПОЛА 1“ У ОПШТИНИ ТОПОЛА**

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

2017. година

**ПРЕДМЕТ: ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„КРУЖНИ ТОК – ТОПОЛА 1“ У ОПШТИНИ ТОПОЛА
- материјал за рани јавни увид -**

**ИНВЕСТИТОР: СКУПШТИНА ОПШТИНСКЕ ТОПОЛА
Ул. Булевар Краља Александра 9,
34 310 Топола**

**ОБРАЂИВАЧ: ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ И КОНСАЛТИНГ
«А Р П Л А Н», д.о.о. АРАНЂЕЛОВАЦ
Ул. Краља Петра I бр. 80, 34 300 Аранђеловац**

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА: МИХАИЛО НАУМОВИЋ, дипл.инж.арх.**

**РАДНИ ТИМ: НЕВЕНА БОЖОВИЋ, дипл.инж.арх.
ДРАГОШ ПЕРИШИЋ, дипл.инж.геод.
МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.
ДАНИЈЕЛА ПЕРИШИЋ, грађ.техн.**

ДИРЕКТОР,

МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.

С А Д Р Ж А Ј

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	4
1. Копија извода из Регистра привредних субјеката	
2. Фотокопија лиценце одговорног урбанисте	
ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	5
Увод.....	6
1. Опис граница планског подручја.....	6
2. Извод из планског документа вишег реда.....	6
3. Опис постојећег стања, начина каоришћења простора и основних ограничења.....	11
4. Општи циљеви израде плана.....	15
5. Планирана претежна намена површина и предлог основних урбанистичких параметара.....	15
6. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.....	19
ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	20
1. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Топола – Планирана намена површина.....	P = 1 : 2500
2. Извод из Плана детаљне регулације „КРУЖНИ ТОК – ТОПОЛА 1“ у општини Топола – Подела плана на урбанистичке целине и подцелине.....	P = 1 : 1000
3. Геодетска подлога са границом плана детаљне регулације.....	P = 1 : 1000
4. Граница плана са постојећом наменом површина.....	P = 1 : 1000
5. Граница плана са планираном наменом површина.....	P = 1 : 1000

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

УВОД

Изради **Измена Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“** у општини Топола (у даљем тексту План) приступило се на основу **Одлуке о изради**, бр. 020-164/2017-05-1 од 07.04.2017. («Службени гласник СО Топола», бр. 5/17)

Правни основ за израду Плана је:

- **Закон о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14);
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, бр. 64/15);
- **Одлука о изради**, бр. 020-164/2017-05-1 од 07.04.2017. («Службени гласник СО Топола», бр. 5/17)

Плански основ за израду Плана је:

- **План генералне регулације** за насељено место Топола (“Службени гласник општине Топола”, бр. 25/14).
- **План детаљне регулације „КРУЖНИ ТОК – ТОПОЛА 1“** у општини Топола (“Службени гласник општине Топола”, бр. 6/14).

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје налази се на територији општине Топола и захвата делове катастарске општине Топола Варош. Обухват Плана је утврђен Одлуком о изради Плана.

Границом Измена Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ у општини Топола обухваћене су катастарске парцеле: део 630/1, део 717/2, 717/4, део 715/1, део 716/1, део 728, 726/4, део 724/1, део 724/2, 725/2, 725/3, део 365, део 370, део 381, део 371, део 369, део 367, део 366, 726/1, 726/2, 726/3, 727, 716/2, 716/3, 715/2, 715/3, 729, 736, 735, 739, 740/2, 740/1, део 327, део 326/1, део 325/1, део 741/1, део 741/2, део 743/13, део 743/14, део 754, део 753, 712, део 755/2, део 814/1, део 814/2, део 814/3, 815/1, 815/2, 815/3, 815/4, део 807, део 806, део 2804/1, део 843, 839, 1200/2, део 2810, део 2811, 835, 834, 836, 832, 831, 830, 829, 828, 827, 826/1, 826/2, 826/3, 826/4, 825, 824, 823, 822, 821, 820, 819, 818, 817, 816, 838, 837, 836, 630/2, 630/1, 708, 709, 710, 713/1, 713/2, 714, 729, 730, 733/1, 733/2 и 732, све из К.О. Топола (Варош).

ПРЕЛИМИНАРНА ГРАНИЦА ПЛАНА ОБУХВАТА ПОВРШИНУ П=15,49 43 ha.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

План генералне регулације за насељено место Топола (“Службени гласник општине Топола”, бр. 25/14) и **План детаљне регулације „КРУЖНИ ТОК – ТОПОЛА 1“** у општини Топола (“Службени гласник општине Топола”, бр. 6/14).

У планском систему насеља Србије, Топола је сврстана у градске центре (као општински центар), у оквиру макрорегионалног центра Крагујевац. Припада малим индустријским центрима (са 1.000-5.000 запослених).

Насеље Топола има повољан саобраћајно-географски положај што позитивно утиче на развој. Кроз територију града прелазе важни саобраћајни правци:

- Државни пут IB реда бр. 25 (стари назив М23): Мали Пожаревац – Младеновац – Топола - Крагујевац;
- Државни пут IB реда бр. 27 (стари назив М4): државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Трбушница) – Лозница – Осечина – Ваљево – Лајковац – Ћелије – Лазаревац – Аранђеловац – Крћевац – Топола – Топола - Свилајнац;
- Државни пут IIA реда бр. 152 (стари назив Р126): Топола – Доња Шаторња – Рудник – Бућин Гроб.

Раскршће ових путних праваца је у истраживању „Идентификација опасних места на државним путевима Републике Србије“ идентификовано као опасно место, тј. безбедност учесника у саобраћају је изузетно угрожена. ЈП „Путеви Србије“ је покренуло акцију санирања опасних места идентификованих поменути истраживањем и предложено је да се реконструкцијом формира кружна раскрсница (документациона основа - предмет бр. 953-11003 од 30.сеп 2009. год, ЈП “Путеви Србије“).

На основу наведеног, **током 2011.** године покренута је иницијатива за израду одговарајућег Плана, а Скупштина општине Топола је донела **Одлуку о изради Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“** у општини Топола («Службени гласник СО Топола», бр. 1/11), а који је и усвојен 2014.године и објављен у «Службени гласнику општине Топола», бр. 6/14.

Обухват Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ у општини Топола **који се мења**, односи се на измену планиране намене површина у оквиру к.п.бр. 815/1 К.О. Топола Варош.

На основу План генералне регулације за насељено место Топола (“Службени гласник општине Топола”, бр. 25/14), планско подручје захвата **делове** урбанистичких целина:

- Целине А – центар 1 (**подцелина А1**)
ЦЕЛИНА "А" –централна зона насеља у којој су смештене углавном све јавне установе. Ограничена је Булеваром војда Карађорђа, Булеваром краља Александра и Улицом солунских ратника. Подељена је на 23 урбанистичке подцелине и у целисти је у оквиру грађевинског реона. Грађевинске парцеле уз виталне саобраћајнице се користе за становање и делатности. Део целине налази се у оквиру Просторне културно-историјске целине „Карађорђева Топола са Опленцем“. Укупна површина целине А износи око 53,00 ха.
- Целине Д – Деспотовица 1 (**подцелине Д10 и Д11**)
ЦЕЛИНА „Д“ - обухвата простор северозападно од градског центра („Деспотовица 1“) уз Булевар војда Карађорђа. Подељена је на 12 урбанистичких подцелина. У оквиру ове целине постоје објекти и површине јавне намене. Целина је погодна за даљи развој пословања и услуга. Даљи развој становања (вишепородичног и породичног) вршиће се на неизграђеном грађевинском земљишту. Заузима простор између површину од око 65,00 ха.
- Целине Ф – Љубесело (**подцелина Ф13**)

ЦЕЛИНА “Ф” – „Љубе Село“, заузима северни, североисточни и источни део ПГР-а, између Булевара вожда Карађорђа и источне границе плана. Подељена је на 14 урбанистичких подцелина. И у оквиру ове целине развијаће се привредни и комунални објекти, као и индивидуално становање. Површина ове целине износи око 170,00ха.

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.1. ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА - ДОМ ЗДРАВЉА

Здравствена заштита – Дом здравља налази се у оквиру урбанистичке целине 1, подцелина 1.1. (део блока Д11).

Објекти медицинског центра спратности од П+0 до Су+П+0 су лоцирани на катастарској парцели бр. 815/1 К.О. Топола (Варош) и намењени су здравству, социјалној заштити, техничкој услузи и гаражама.

Завод за заштиту споменика културе у Крагујевцу, је у оквиру своје евиденције валоризације и заштите споменичког наслеђа, евидентирао објекат профане архитектуре „Болница Свети Ђорђе“ - сада Дом здравља.

2.2. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Спортско-рекреативни центар налази се у урбанистичкој целини 1, подцелина 1.2. (део блока Д11).

Површина намењена за спорт и рекреацију формирана је према претходно важећим планским документима и фактичком стању на терену. Због широких могућности изградње на овом делу **прописана је обавеза израде Урбанистичког пројекта**. Урбанистичким пројектом би се, у урбанистичком и архитектонском смислу, разрадила локација, тј. дефинисала интерна саобраћајна мрежа која би требало да се надовеже на постојећу мрежу унутар граница Плана, дефинисали тип и намена објеката, партерно уређење, капацитет и положај потребног паркинг простора и комуналне инфраструктуре.

2.3. ДЕЧИЈА ЗАШТИТА - ВРТИЋ

Дечија заштита – вртић налази се у оквиру урбанистичке целине 1, подцелина 1.3. (део блока Д11).

Објекат вртића планиран је на простору који обухвата делове катастарских парцела бр. 714, 715/1, 716/1 и 717/4 К.О. Топола (Варош). Површина је П=0,35 41 ха.

У односу на постојеће капацитете укупне потребе потребна је изградња нових 2.400 m² објеката и проширење комплекса за 0,35 ха. У том смислу, планирана је нова дечија установа у близини спортско-рекреативног центра.

2.4. АУТОБУСКА СТАНИЦА

Објекат саобраћајне инфраструктуре – аутобуска станица обухваћена је урбанистичком целином 2, подцелина 2.1. (део блока Ф13).

Аутобуска станица у Тополи налази се поред главне градске саобраћајнице - државни пут IB реда бр. 25, односно државни пут IB реда бр. 27, на

површини од **1,10ha**. Задржава постојећу локацију и намену (путнички терминал за приградски и међуградски саобраћај).

У близини аутобуске станице налази се извориште „Врело“ за које је потребно дефинисати зоне санитарне заштите израдом Елабората о зонама санитарне заштите, а на основу Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања («Службени гласник РС», бр. 92/08). Уколико се након израде Елабората и одређивања зона санитарне заштите неки део обухвата ПДР-а нађе у границама уже зоне санитарне заштите, неопходна је израда Урбанистичког пројекта којим ће се прописати ограничења и могућности градње на том простору.

2.5. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

У обухвату Плана детаљне регулације заступљене су следеће саобраћајнице:

- део Ул. Солунских ратника (стари назив – Ул. Милана Благојевића),
- део Ул. Јована Скерлића,
- део Бул. Вожда Карађорђа,
- део Ул. Душана Радовића,
- део Ул. Омладинска
- део Ул. Владике Саве (стари назив - Ул. С.П. Крцуна);
- у североисточном делу Плана, уз границу, планирана је саобраћајница која спаја Ул. Омладинску и Ул. Владике Саве (стари назив – Ул. С.П. Крцуна),
- северозападно је планирана саобраћајница која спаја Ул. Омладинску и Ул. Душана Радовића.

Према Уредби о категоризацији државних путева («Службени гласник РС», бр. 105/13 и 119/13) кроз обухват Плана пролазе трасе следећих државних путева:

- ❖ **Државни пут IB број 25**, ИДД деоница број 0263 и 1012 од почетног чвора 0035 Крћевац на км 33+973 преко чвора 0036 Топола на км 38+613 до чвора 0732 Топола 1 на км 39+623 **(M23)**
- ❖ **Државни пут IB број 27**, ИДД деоница број 0263 и 1012 од почетног чвора 0035 Крћевац на км 683+354 преко чвора 0036 Топола на км 687+988 до чвора 0732 Топола 1 на км 689+000 **(M4)**

Напомена: деонице бр. 0263 и 1012 државних путева IB реда број 25 и број 27 се преклапају.

На овим деоницама у обухвату Плана (од 38+434 до 38+869 /M23/, тј. од 687+809 до 688+244 /M4/) не планирају се нови прикључци, тј. задржавају се постојећи који су на следећим стациоณาма:

- са десне стране прикључак на стациоณาжи 38+444 државног пута IB реда бр. 25 (M23), односно 687+819 државног пута IB реда бр. 27 (M4), који повезује становање са пратећим делатностима, дом здравља и спортско – рекреативни центар;

- са леве стране прикључак на стациоณาжи 38+531 државног пута IB реда бр. 25 (M23), односно 687+905 државног пута IB реда бр. 27 (M4), који повезује аутобуску станицу;

- са десне стране прикључак на стационажи 38+807 државног пута IB реда бр. 25 (M23), односно 688+182 државног пута IB реда бр. 27 (M4), који повезује становање средњих густина – Б1.

❖ **Државни пут IIA реда бр. 152:** ИДД деоница број 1508 од почетног чвора 0036 Топола на км 0+000 до чвора 1485 Топола (Аранђеловац) на км 0+479 (P126)

На овој деоници у обухвату Плана (од 0+000 до 0+157 /P126/) не планирају се нови прикључци, тј. задржавају се постојећи који су на следећим стационажама:

- са леве стране прикључак на стационажи 0+029 државног пута IIA реда бр. 152 (P126), који повезује бензинску станицу;

- са десне стране прикључак на стационажи 0+031 државног пута IIA реда бр. 152 (P126), који повезује дом здравља и спортско – рекреативни центар;

- са леве стране прикључак на стационажи 0+151 државног пута IIA реда бр. 152 (P126), који повезује становање средњих густина – Б1.

Постојећа раскрсница у којој се укрштају правци државних путева IB реда бр. 25 и бр. 27 са правцем државног пута IIA реда бр. 152, је основним Планом реконструисана у кружни ток. Стационажа кружног тока је 38+608 државног пута IB реда број 25 (M23), односно 687+983 државног пута IB реда број 27 (M4), а одређена је у односу на постојећи чвор (стационажа 38+613 државног пута IB реда бр. 25 /M23/, односно 687+988 државног пута IB реда број 27 /M4/ и 0+000 државног пута IIA реда бр. 152 /P126/) од ког је померена ~5 м.

Деонице државних путева IB реда бр. 25 (M23) и бр. 27 (M4) се кроз градско подручје у обухвату Плана поклапају са Булеваром Вожда Карађорђа и Ул. Солунских ратника (стари назив – Ул. Милана Благојевића).

Деоница државног пута II реда бр. 152 (P126) се кроз градско подручје у обухвату Плана поклапа са Булеваром Вожда Карађорђа.

Земљиште ограничено Булеваром Вожда Карађорђа, Ул. Солунских ратника (стари назив – Ул. Милана Благојевића) и југоисточном границом Плана је у денивелацији у односу на поменуте саобраћајнице (висинска разлика је од 1 до 8м).

Положај грађевинске и регулационе линије у односу на трасе државних путева варира.

- Задржана је постојећа грађевинска линија у распону од 3,5м до 29,0м у односу на постојећу регулацију;
- Формирана је нова грађевинска линија у распону од 2,0м до 10,0м у односу на постојећу регулацију, односно на удаљености од 12.5м и 17,0 м у односу на осу пута;
- поклапају се регулациона и грађевинска линија.

Постојеће и новопројектоване саобраћајнице, у обухвату плана, регулишу се вертикалном и хоризонталном сигнализацијом. Сви профили улица задовољавају услове за двосмерни режим саобраћаја.

Геометрија саобраћајних прикључака биће прецизно дефинисана приликом израде саобраћајно техничких услова (Главног пројекта).

Стационарни саобраћај

Паркирање моторних возила врши се на паркинг површинама у оквиру регулационих профила јавних саобраћајница, као и у оквиру грађевинских парцела које припадају осталом грађевинском земљишту.

Постојећи паркинг са десне стране у Бул. Војда Карађорђа, овим Планом је планиран да се промени у косо паркирање тако што ће се новопројектована паркинг места дим. 5,00x2,50м, поставити под углом од 45° у односу на улицу, и на минимум 5,0м удаљености од радијуса кривине.

У складу са Правилником о техничким стандардима приступачности («Службени гласник РС», бр. 46/13) потребно је обезбедити 5% места за лица са посебним потребама, од укупног броја места за паркирање уз државне путеве, али не мање од једног места за паркирање. Такође, уз дом здравља је потребно обезбедити 10% места од укупног броја места за паркирање за лица са посебним потребама, а најмање два места за паркирање.

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Југозападни део обухвата Плана чини изграђено грађевинско земљиште са стамбеним објектима претежне спратности П+1+Пк.

Крајњи југоисточни део је неизграђено грађевинско земљиште. У близини границе Плана, југоисточно, налази се извориште „Врело“. Приликом уређивања овог дела Плана неопходно је применити мере заштите у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања («Службени гласник РС», бр. 92/08).

На углу Ул. Милана Благојевића и Бул. Војда Карађорђа налази се главна аутобуска станица са једне, као и бензинска станица са друге стране.

Централни део обухвата Плана обрађен је Планом детаљне регулације „Блок Д10-09“ («Сл. гласник СО Топола», бр. 3/09), захвата простор који је ограничен Ул. Душана Радовића, Бул. Војда Карађорђа, Ул. Владике Саве (стари назив С.П. Крцуна) и ослања се на Спортско рекреативни центар. У овом захвату Плана налази се објекат који је валоризован као објекат профане архитектуре „**Болница Свети Ђорђе**“ – сада Дом здравља.

Северни део обухвата Плана (потез између Дома здравља и ул. Омладинске) је једним делом изграђено (спортски садржаји), а остали део чини неизграђено грађевинско земљиште. Површина земљишта је прилично равна и обрасла ниским растињем и травом. Високо зеленило је углавном по ободу парцела. Непосредно окружење су стамбени блокови.

Непосредно окружење ван граница Плана источно и западно чине претежно зоне становања средњих густина, северно је неизграђено грађевинско земљиште, а јужно зона мешовитог пословања.

Урбанистички параметри и намена земљишта у обухвату за који се израђује план, дефинисани су Планом генералне регулације за насељено место Топола (“Службени гласник општине Топола”, бр. 25/14).

3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

Грађевинско земљиште у обухвату Плана, према ПДР „КРУЖНИ ТОК – ТОПОЛА 1“ у општини Топола (“Службени гласник општине Топола”, бр. 6/14) подељено је на:

- Површине јавних намена – здравство, спорт и рекреација, објекти саобраћајне инфраструктуре, саобраћајнице.
- Површине осталих намена – становање, услуге и неизграђено грађевинско земљиште.

Табела бр. 1 – Постојеће грађевинско земљиште у обухвату Плана

НАМЕНА		Површина		
		Постојеће стање		
		ha	%	
1.	Површине јавних намена		12,54 47	80,97
	1.1.	Дечија заштита - вртић	0,35 41	2,28
	1.2.	Здравствена заштита – Дом здравља	2,12 35	13,71
	1.3.	Спорт и рекреација	5,61 67	36,25
	1.4.	Објекат саобраћајне инфраструктуре – аутобуска станица	1,10 06	7,11
	1.5.	Саобраћајне површине	3,35 00	21,62
2.	Површине осталих намена		2,94 83	19,03
	2.1.	Становање средњих густина	1,95 57	12,63
	2.2.	Становање са пратећим делатностима	0,07 82	0,50
	2.3.	Пословање	0,02 17	0,14
	2.4.	Мешовито пословање	0,89 27	5,76
УКУПНО:		15,49 32	100,00	

Надлежна институција, Завод за заштиту споменика културе у Крагујевцу, је у оквиру своје евиденције валоризације и заштите споменичког наслеђа, евидентирала објекат профане архитектуре „Болница Свети Ђорђе“ - сада Дом здравља. За било какве радове на самом објекту или на парцели 815/1 потребно је, од надлежне службе Завода, тражити мишљење о планираним радовима. Планирани радови не смеју угрозити визуру на објекат Дома здравља, а радови на самом објекту Дома здравља не смеју мењати његов аутентичан изглед.

Дом здравља



аутобуска станица



спорт и рекреација



Кроз обухват Плана пролазе трасе државних путева: државни пут IБ реда бр. 25 (Мали Пожаревац – Младеновац – Топола – Крагујевац), државни пут IБ реда бр. 27 (државна граница са Босном и Херцеговином /гранични прелаз Трбушница/ – Лозница – Осечина – Ваљево – Лајковац – Ђелије – Лазаревац – Аранђеловац – Крћевац – Топола – Топола – Свилајнац) и државни пут IIA реда бр. 152 (Топола – Доња Шаторња – Рудник – Бућин Гроб).

Деонице државних путева IБ реда бр. 25 (M23) и бр. 27 (M4) се кроз градско подручје у обухвату Плана поклапају са Булеваром Војда Карађорђа и Ул. Солунских ратника (стари назив – Ул. Милана Благојевића).

Деоница државног пута IIA реда бр. 152 (P126) се кроз градско подручје у обухвату Плана поклапа са Булеваром Војда Карађорђа.



Према фактичком стању на терену, Бул. Вожда Карађорђа је регулационе ширине ~18 м. У профилу са леве стране улице у потезу од раскрснице према центру Тополе је паркинг простор за управно паркирање у односу на улицу.

Ул. Солунских ратника (стари назив - Ул. Милана Благојевића) је регулационе ширине ~15 м.

Југозападни део границе Плана пружа се дуж дела Ул. Јована Скерлића која је регулационе ширине ~12м.

Западни део границе Плана пружа се дуж дела Ул. Душана Радовића која је регулационе ширине ~12м.

Источни део границе Плана пружа се дуж дела Ул. Владике Саве (стари назив - С.П. Крцуна) која је регулационе ширине ~10м.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Измена Плана детаљне регулације јесте изградња комплекса услуга и пословања на к.п. бр. 815/1 К.О. Топола Варош, пренамена дела ове парцела из ПГР-а, док остало подручје задржава своју намену (из ПГР-а) и Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ у општини Топола.

Пошто предметно подручје излази на државне путеве, а с обзиром да се мења однос површина јавних и осталих намена неопходна је израда Плана детаљне регулације ради регулисања прикључака на путевима на којима је управљач ЈП “Путеви Србије”.

Циљ израде и доношења овог плана је утврђивање правила уређења и грађења у складу са правилима усмеравајућег карактера који су дати Планом генералне регулације за насељено место Топола.

С обзиром, да је сходно правилима уређења и грађења из Плана генералне регулације за насељено место Топола, услужне делатности планиране су у центрима свих нивоа и као пратећа делатност осталих функција (становања, привређивања и јавних функција) сврха израде Плана је стварање планског основа, као предуслова за успостављање рационалног уређења и коришћења грађевинског земљишта, за изградњу комплекса услуга и пословање, као и дефинисања површина јавне намене.

5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Формиране су укупно 3 целине у односу на Државне путеве који их раздвајају - графички прилог бр. 2 – Планирана намена површина, Р 1:1 000.

ЦЕЛИНА 1 - Деспотовица 1 (делови блокова Д10 и Д11 према номенклатури из ПГР за насељено место Топола) захвата највећи део Плана и простира се северно од Булевара Вожда Карађорђа (деоница државних путева IB реда бр. 25 /M23/ и бр. 27 /M4/).

Укупна површина целине **1** износи око **11,24 ha**.

ЦЕЛИНА 2 – Љубесело (део блока Ф13 према номенклатури из ПГР за насељено место Топола), обухвата подручје јужно од Булевара Вожда Карађорђа (деоница државних путева IB реда бр. 25 /M23/ и бр. 27 /M4/) и источно од Ул. Солунских ратника (државни пут IIA реда бр. 152 /P126/).

Површина целине **2** износи око **2,28 ha**.

ЦЕЛИНА 3 – Центар 1 (блок А1 према номенклатури из ПГР за насељено место Топола) простира се јужно од Булевара Вожда Карађорђа (деоница државних путева IB реда бр. 25 /M23/ и бр. 27 /M4/) и западно од Ул. Солунских ратника (државни пут IIA реда бр. 152 /P126/). Површина целине **3** износи око **1,97 ha**.

Табела бр. 1 – Подела Плана на урбанистичке целине и подцелине

УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ПОДЦЕЛИНЕ		П о в р ш и н а		
		ha	%	
1.	ЦЕЛИНА 1 – Деспотовица		11,23 70	72,53
	1.1	Здравствена заштита – Дом здравља	1,68 11	10,85
	1.2	Спорт и рекреација	6,63 88	42,85
	1.3	Дечија заштита - вртић	0,48 59	3,13
	1.4	Становање средњих густина – Б2 –	0,41 16	2,66
	1.5	Становање средњих густина – Б2 –	0,88 74	5,73
	1.6	Услуге и пословање	0,93 15	6,01
	1.7	Становање са пратећим делатностима	0,20 07	1,30
2.	ЦЕЛИНА 2 – Љубесело		2,28 28	14,73
	2.1	Објекат саобраћајне инфраструктуре – аутобуска станица	1,38 82	8,96
	2.2	Мешовито пословање	0,89 46	5,77
	ЦЕЛИНА 3 – Центар 1		1,97 34	12,74
	3.1	Мешовито пословање	0,28 90	1,87
	3.2	Становање средњих густина – Б1 –	1,68 44	10,87
У К У П Н О:		15,49 32	100,00	

ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА

Све парцеле које улазе у обухват Плана детаљне регулације су парцеле грађевинског земљишта.

Планом детаљне регулације дефинишу се површине јавних и осталих намена, ближе одређује намена површина, сагледава постојеће стање инфраструктуре и услови прикључења планираних објеката, даје нивелационо и регулационо решење са правилима уређења и грађења.

Већи део обухвата Плана намењен је површинама јавне намене: дечија заштита (вртић), здравствена заштита (Дом здравља), спорт и рекреација, објекат саобраћајне инфраструктуре (аутобуска станица) и саобраћајне површине. Површине осталих намена у обухвату Плана намењене су за: становање средњих густина, становање са пратећим делатностима, услуге, пословање и мешовито пословање.

Изменом Плана детаљне регулације предвиђа се изградња комплекса услуга и пословања на к.п. бр. 815/1 К.О. Топола Варош, пренамена дела ове парцела из ПГР-а, док остало подручје задржава своју намену (из ПГР-а) и Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ у општини Топола.

Табела бр. 2 – Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште		Површина	
		ha	%
1.	Површине јавних намена	11,93 36	77,09
2.	Површине осталих намена	3,54 96	22,91
УКУПНО:		15,49 14	100,00

Табела бр. 3 – Површине јавних и осталих намена

НАМЕНА		Површина	
		Планирано стање	
		ha	%
1.	Површине јавних намена	11,94 36	77,09
	1.1. Дечија заштита - вртић	0,35 41	2,29
	1.2. Здравствена заштита – Дом здравља	1,51 97	9,80
	1.3. Спорт и рекреација	5,61 67	36,25
	1.4. Објекат саобраћајне инфраструктуре – аутобуска станица	1,10 06	7,11
	1.5. Саобраћајне површине	3,35 25	21,64
2.	Површине осталих намена	3,54 96	22,91
	2.1. Становање средњих густина - Б1 -	1,14 93	7,42
	2.2. Становање средњих густина - Б2 -	0,80 65	5,20
	2.3. Становање са пратећим делатностима	0,07 82	0,50
	2.4. Услуге	0,60 38	3,90
	2.5. Пословање	0,02 17	0,14
	2.6. Мешовито пословање	0,89 01	5,75
УКУПНО:		15,49 32	100,00

Основна Измена Плана детаљне регулације јесте изградња комплекса услуга и пословања на делу к.п. бр. 815/1 К.О. Топола Варош у површини од **0,60 40 ха** и пренамена дела ове парцела из ПГР-а, док остало подручје задржава своју намену (из ПГР-а) и Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ у општини Топола.

Предлог основних урбанистичких параметара за УСЛУГЕ И ПОСЛОВАЊЕ у оквиру урбанистичке целине 1, подцелина 1.6. (део блока Д11).

Комерцијалне, занатске, услужне и друге терцијарне делатности развијају се у свим зонама и густинама становања, зонама привређивања и осталим наменама према потребама окружења, уз услов да не смеју угрозити основну намену у оквиру које се развијају тј. уз:

- **еколошку проверу за потенцијалне загађиваче** (За програме пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, односно по потреби ради процена утицаја објекта на животну средину, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата).
- **саобраћајне услове** који не ометају функцију основне намене са паркирањем искључиво у оквиру парцеле без ометања јавних површина према нормативу за конкретну намену објекта. У зонама становања и центара није дозвољено депоновање кабастих возила за обављање делатности на парцели или јавној површини.
- **комуналне услове** (захтеви за комуналним опремањем не смеју угрозити опремање основне намене зоне)
- **услове обликовања** који се усклађују са условима обликовања градског простора, целине, потеза и амбијента у коме су лоцирани
- **урбанистичке показатеље** за одговарајућу зону у оквиру које се формирају

За сложеније програме пословања са специфичним захтевима и условима обавезна је разрада кроз урбанистички пројекат.

Овом наменом обухваћене су и јавне делатности као комерцијални вид пословања (у приватном власништву).

Према карактеру локације на површинама доминантно намењеним за услуге може се пројектовати становање на спратним етажама.

- Максимални индекс или степен изграђености износи - до 1,0 (брuto развијене површине објекта).
- Максимални индекс или степен искоришћености – заузетости земљишта износи – до 60% (брuto површина објекта – габарит објекта).
- Максимална спратност објеката је П+1.
- Кров објеката пројектовати као вишеводан са максималним нагибом димензионисаним за другу климатску зону, у зависности од врсте кровног покривача.
- Позиционирање и димензионисање планираних објеката и њихових неопходних пратећих садржаја као и њихови капацитети, условљени су функционалним решењима, при чему је техничку документацију неопходно урадити у складу са условима надлежних установа и важећим законима, техничким прописима, правилницима и нормативима.
- Услужне, комерцијалне, занатске, и друге терцијарне делатности развијају се уз услов да не смеју угрозити основну намену у оквиру које се развијају тј. уз еколошку проверу за потенцијалне загађиваче (код специфичних програма, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, односно по потреби ради процена утицаја објекта на животну средину, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата).
- При пројектовању и изградњи објеката користити савремене грађевинске материјале. Обликовање и архитектуру прилагодити карактеру намене.
- Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле врши се слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Имајући у виду постојећу изграђеност предметног захвата и трендове реализације нових видова пословања као и изузетном потребом за реализацијом пословно-радног амбијнта у оквиру третираног простора (уређење простора, унапређење саобраћајно комуналног система..) предложеним планским решењем омогућава се значајна урбана активација са изградњом нових објеката савремене архитектуре, уређеним зеленим и слободним површинама.

Предметна локација са свим својим позиционим и просторним карактеристикама омогућава реализацију проширења постојеће, атрактивне улазне зоне у централно градско подручје Тополе.

Предложени концепт решења плана је прилагођавање програмском развоју општине Топола, у циљу формирања тржишно атрактивних јединица.

Унапређење начина коришћења простора спроводи се кроз услове заштите и унапређења животне средине, кроз поштовање правила уређења и грађења на парцели, правила и мера заштите животне средине, природних и културних добара и применом техничких и санитарних прописа при изградњи и реконструкцији

Одговорни урбаниста
Михаило Наумовић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Топола –
Планирана намена површинаP = 1 : 2500
2. Извод из Плана детаљне регулације „КРУЖНИ ТОК – ТОПОЛА 1“ у општини
Топола – Подела плана на урбанистичке целине и подцелине.....P = 1 : 1000
3. Геодетска подлога са границом плана детаљне регулације.....P = 1 : 1000
4. Граница плана са постојећом наменом површина.....P = 1 : 1000
5. Граница плана са планираном наменом површина.....P = 1 : 1000