



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за «БЛОК Б6» у Тополи**

- СВЕСКА I, II и III: Текстурални, Графички и Документациони део -

ПРЕДМЕТ: **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА «БЛОК Б6» У
ТОПОЛИ**

НАРУЧИЛАЦ: **«Јавно предузеће – Дирекција за изградњу
Општине Топола», ЈП Топола**

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

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА: **МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.**

РАДНИ ТИМ:
МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.
МИРЈАНА МАНИЋ, дипл.инж.арх.
ЈЕЛЕНА ТОМИЋ, дипл.инж.арх.
ЈЕЛЕНА СТРИЗОВИЋ, дипл.инж.геод.
ДРАГОШ ПЕРИШИЋ, дипл.инж.геод.
МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.
АЛЕКСАНДАР СЕНИЋ, дипл.инж.грађ.
МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.елек.
ДРАГОЉУБ ШЕЋЕВИЋ, дипл.инж.грађ.
ЗОРАН ХЕРЦЕГ, дипл.инж.ПТТ саобр.

ДАНИЈЕЛА ПЕРИШИЋ, грађ.тех.

ДИРЕКТОР,

МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	6
1. Извод из судског регистра	
2. Фотокопија лиценце одговорног урбаниасте	
СВЕСКА I: ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	7
I - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	8
1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ	8
1.1. Правни и плански основ за израду и доношење урбанистичког плана.....	8
1.2. Граница урбанистичког плана.....	9
2. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	9
2.1. Јавно грађевинско земљиште.....	9
2.2. Остало грађевинско земљиште.....	9
3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ	10
3.1. Саобраћај.....	10
3.2. Хидротехника.....	11
3.3. Електроенергетика.....	12
3.4. Телекомуникације.....	13
4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	13
5. БИЛАНСИ ПОВРШИНА	13
6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	14
6.1. Заштита природних добара.....	14
6.2. Заштита непокретних културних добара.....	14

САДРЖАЈ

7.	УТИЦАЈ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА.....	14
7.1.	Заштита животне средине.....	14
7.2.	Заштита од елементарних непогода.....	16
7.3.	Заштита од ратних разарања.....	16
II - ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....		17
1.	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	17
2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ.....	18
3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНИЦЕ.....	22
4.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА МРЕЖЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	22
III – СПРОВОЂЕЊЕ.....		23
1.	СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА.....	23
2.	САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА.....	24
3.	ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	24

САДРЖАЈ

СВЕСКА II: ГРАФИЧКИ ДЕО 25

1.	Извод из Генералног плана Тополе (преиспитан 2003.).....	P =	1 : 5 000
2.	Геодетска подлога са границом урбанистичког плана.....	P =	1 : 1 000
3.	План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем.	P =	1 : 1 000
4.	План парцелације са елементима за обележавање јавних површина.....	P =	1 : 1 000
5.	План намене површина са правилима грађења и регулације.....	P =	1 : 1 000
6.	Синхрон план комуналне инфраструктуре.....	P =	1 : 1 000

СВЕСКА III: ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
- СВЕСКА I -**

На основу члана 54. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 47/2003 и 34/2006), члана 29. и 104. Статута општине Топола («Службени гласник СО Топола», број 4/2002, 6/2003, 12/2004 и 15/2004), члана 64. Пословника Скупштине општине Топола («Службени гласник СО Топола», број 13/2004), Одлуке да се не израђује Стратешка процена утицаја за План детаљне регулације «Блок Б6» у Тополи на животну средину («Службени гласник СО Топола», број 4/2007), Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације за «Блок Б6» у Тополи («Службени гласник СО Топола», број 4/2007),

Скупштина општине Топола на седници одржаној дана 27.07.2007.године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за «БЛОК Б6» у Тополи

План детаљне регулације за «БЛОК Б6» у Тополи (у даљем тексту: План детаљне регулације) садржи:

- Правила уређења,
- Правила грађења,
- Графички део и
- Документациони део.

Правила уређења и правила грађења (свеска I) и графички део (свеска II) су делови Плана детаљне регулације који се објављују, док документациони део (свеска III) се не објављује, али се ставља на јавни увид.

I – П Р А В И Л А У Р Е Ћ Е Њ А

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ И ДОНОШЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације је:

- Закон о планирању и изградњи - «Службени гласник РС», број 47/2003 и 34/2006;
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима о начину стављања плана на јавни увид - «Службени гласник РС», број 12/2004;
- Одлука о одређивању делова Просторног плана Општине Топола који нису у супротности са одредбама Закона о планирању и изградњи - «Службени гласник СО Топола», број 10/2003;
- Одлука о одређивању делова Генералног плана Тополе који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи - «Службени гласник СО Топола», број 10/2003.
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације за «БЛОК Б6» у Тополи, број 020-76/2007-05 од 11.06.2007. године.
- Записници и извештаји Комисије за планове.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

- Просторни план Општине Топола – усвојен 1988. године, преиспитан 2003;
- ГУП Топола - усвојен 1999. године, преиспитан 2003;
- РП централног подручја Тополе - усвојен 2002. године, преиспитан 2003.

1.2. ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Граница обухвата плана детаљне регулације за «Блок Б6» у Тополи захвата следеће катастарске парцеле 1776/1 део, 1776/14, 1774/6, 1746/4 део, 1746/10, 1746/14, 1746/1, 1746/11, 1813/58 део, 1813/52, 1813/62 све из К.О. Топола Варош.

Укупна површина захвата у границама урбанистичког плана износи **1,98 24 ha**.

Бројеви катастарских парцела су одређени на основу **фотокопије катастарског плана**, оверене од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Топола.

2. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

2.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Постојећи режим коришћења грађевинског земљишта (обухват програма):

– Јавно грађевинско земљиште.....	0,74 49 ha
– Остало грађевинско земљиште.....	1,26 79 ha
У К У П Н О:	2,01 28 ha

Планирани режим коришћења грађевинског земљишта (обухват плана):

– Јавно грађевинско земљиште.....	0,96 50 ha
– Остало грађевинско земљиште.....	1,01 74 ha
У К У П Н О:	1,98 24 ha

На графичком прилогу бр. 4 – «План парцелације са елементима за обележавање јавних површина» дефинисане су аналитичко – геодетским елементима грађевинске парцеле намењене јавном грађевинском земљишту.

2.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Остало грађевинско земљиште у границама Плана детаљне регулације је простор намењен за **становање са пратећим делатностима (пословање и услуге)**.

Укупна површина осталог грађевинског земљишта у границама Плана детаљне регулације износи **1,01 74 ha**.

3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

3.1. САОБРАЋАЈ

Овим Планом детаљне регулације мрежа саобраћаја је дата у складу са Генералним планом Тополе (преиспитан 2003.).

На графичком прилогу бр. 3 – «План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем» приказане су координате темених и осовинских тачака са елементима кривина, попречни профили, као и висинске коте за планирани друмски саобраћај, док на графичком прилогу бр. 4 – «План парцелације са елементима за обележавање јавних површина» приказане су координате које дефинишу грађевинске парцеле за изградњу саобраћајних објеката.

Јавне саобраћајнице у захвату Плана детаљне регулације су саобраћајнице које омогућавају повезивање Блока Б6, са централном зоном насеља Тополе и непосредним и ширим окружењем, а то су:

- Улица 1300 каплара
- Улица Нова 2
- Улица Нова 4
- Улица Нова 5

Планом се предвиђа задржавање успостављене урбане матрице у оквиру блока, уз планирање нове регулације која се успоставља на основу расположивих просторних могућности у блоку, уз поштовање планиране саобраћајне мреже дефинисане урбанистичким плановима вишег реда, односно планира се регулација улице Нове 5, чиме се улица 1300 каплара повезује са улицом Трговачком.

У границама Плана детаљне регулације режим саобраћаја регулише се вертикалном и хоризонталном сигнализацијом, а сви профили улица задовољавају услове за двосмерни режим саобраћаја.

■ Услови за кретање хендикепираних особа

На подручју у границама Плана детаљне регулације код изградње јавних саобраћајница и пешачких површина, као и код прилаза објектима за јавно коришћење, морају се применити следеће одредбе правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих и хендикепираних лица («Службени гласник РС», бр.18/97), и то:

- тротоари и пешачки прелази могу имати нагиб до 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12);
- највише попречни нагиб тротоара на правац кретања износи 2%;

- за савлађивање висинске разлике између тротоара и коловоза максимални нагиб закошеног дела може износити 20% (1:5);
- прилаз до објекта предвидети на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен.

■ Стациоанарни саобраћај

Дуж улице Нове 4 задржава се јавни паркинг планиран Регулационим планом централног подручја Тополе (преиспитан 2003.).

Паркирање или гаражирање моторних возила врши се и **у оквиру грађевинских парцела** које припадају осталом грађевинском земљишту, односно намењених становању са пратећим делатностима. Нормативи за паркирање и гаражирање дати су у поглављу II – Правила грађења.

3.2. ХИДРОТЕХНИКА

3.2.1. Водовод

Постојећа водоводна мрежа се реконструише свуда где су недовољни пречници цеви или су цеви од неодговарајућег материјала (азбестцементне цеви). Сви прикључци су планирани са вентилом и уградбеном гарнитуром. Водомерна окна су планирана од бетона или опеке са бетонском плочом и уређајем за закључавање поклопца.

Водоводне инсталације радити у складу са санитарно-техничким прописима и стандардима, а уз сагласност надлежног комуналног предузећа.

■ Противпожарна заштита

Основна мера заштите од пожара на подручју у границама Плана детаљне регулације је организована кроз Службу за противпожарну заштиту.

Комплементарну функцију за ефикасну заштиту од пожара представљају противпожарни - надземни хидранти постављени дуж свих цеви пречника Ø100, Ø150 и Ø300 на међусобном растојању до 80m, како би се обезбедила противпожарна заштита овог дела насеља са протоком од 15 l/sek.

3.2.2. Канализација

■ Фекална канализација

Постојећу мрежу фекалне канализације задржати где по хидрауличком прорачуну задовољава целокупно оптерећење корисника, а у случају да поједине деонице не задовољавају, извршити замену са одговарајућим цевима.

Све шахте су бетонске са бетонском кинетом и пењалицама, а шахт–поклопци су ливени отпорности у складу са саобраћајним оптерећењем, јер се исте углавном налазе дуж коловоза саобраћајница. Све канализационе инсталације радити у складу са санитарно-техничким прописима и стандардима, а уз

сагласност надлежног комуналног предузећа. До изградње мреже фекалне канализације отпадне воде са подручја Плана детаљне регулације одводе се до водонепропусних септичких јама које су лоциране у оквиру сопствених грађевинских парцела.

■ Кишна канализација

Постојећу мрежу кишне канализације са одговарајућим уличним сливницима, доградити у делу насеља где не постоји. Број и распоред уличних сливника усагласити са хидрауличким прорачуном имајући у виду максимални интензитет пљуска, коефицијенте отицаја са припадајућих површина слива и конфигурације терена.

Канализационе инсталације радити у складу са санитарно-техничким прописима и стандардима, а уз сагласност надлежног комуналног предузећа.

3.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Подручје у границама Плана детаљне регулације у погледу напајања електричном енергијом је покривено нисконапонском (Н.Н.) мрежом на коју су постојећи објекти изграђени у простору прикључени.

Планирана је изградња нове трафостанице МБТС 10/0,4kV, према потребној снази (Услови, бр. 1533 од 25.05.2007. године, издати од стране Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије «Електросрбија» д.о.о. Краљево – ЕД Аранђеловац, Погон Топола), на делу катастарске парцеле бр. 1746/14 К.О. Варош Топола. Новопланирана трафостаница је повезана напојним каблом 10kV на постојећу електроенергетску мрежу.

На графичком прилогу бр. 6 - «Синхрон план комуналне инфраструктуре» приказани су постојећи и планирани електроенергетски објекти и водови, којима се омогућује квалитетно напајање потрошача електричном енергијом.

3.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације је у непосредном окружењу централне зоне насеља Тополе, али на овом захвату не постоје ТТ инсталације.

У планском периоду потребно је делимично реконструсати и доградити постојећу телекомуникациону мрежу, ради обезбеђења довољног капацитета у примарној месној телефонској мрежи.

У овако конципираној ТТ мрежи потребно је вршити полагање цеви малог пречника поред телекомуникационих каблова слободно положених у земљу, ради планирања изградње кабловског дистрибутивног система.

У главном телекомуникационом центру (ПТТ МБ) ће бити смештена главна станица намењена кабловској дистрибуцији, како домаћих, тако и сателитских TV програма, као и радијских програма, брзог интернета и осталих телекомуникационих услуга из асортимана KDS – кабловског дистрибутивног система.

Од овако лоциране главне станице хибридном мрежом оптичких и коаксијалних каблова створиће се могућност прикључења сваког пословног или стамбеног објекта на KDS – Тополе.

4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Између улице 1300 Каплара и улице Нове 4 планиран је појас зеленила, у оквиру грађевинске парцеле улице, као зелена површина са засадом од аутохтоних врста жбуња и цвећа отпорних на аерозагађења, под условом да композиција не омета безбедно функционисање саобраћаја.

Зеленило унутар грађевинских парцела намењених градњи стамбених објеката није исказано у овом поглављу и табели бр. 1 – Намена површина, већ се оно формира на основу задатих параметара у поглављу II – Правила грађења.

5. БИЛАНСИ ПОВРШИНА

Планирана намена површина у подручју Плана детаљне регулације приказана је табеларно.

Табела бр. 1 – Планирана намена површина

НАМЕНА		Површина			
		Постојеће стање		Планирано стање	
		ha	%	ha	%
1.	Јавно грађевинско земљиште	0,74 49	37,00	0,96 50	48,68
	1. саобраћајнице са паркинг простором	0,74 49	37,00	0,94 19	47,51
	2. зеленило	/	/	0,02 31	1,17
2.	Остало грађевинско земљиште	1,26 79	63,00	1,01 74	51,32
	1. вишепородично становање	0,27 22	13,53	/	/
	2. неизграђено грађевинско земљиште	0,99 57	49,47	/	/
	3. Становање са пратећим делатностима	/	/	1,01 74	51,32
УКУПНО:		2,01 28	100,00	1,98 24	100,00

6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

6.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У границама Плана детаљне регулације нема заштићених природних добара, као ни добара са посебним природним вредностима предложеним за заштиту.

Уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петрографског порекла, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица, а у складу са важећим законским прописима.

6.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На основу услова Завода за заштиту споменика културе Крагујевац, бр. 376 од 24.05.2007. године неопходно је да нови објекти у планском обухвату својом архитектуром, избором материјала за завршну обраду и габаритом не смеју да угрозе валоризовани објекат – Карађорђева касарна.

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а у складу са важећим законским прописима.

7. УТИЦАЈ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

7.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину («Службени гласник РС», бр. 135/2004) и Мишљења, бр. 501-30/2007-02 од 25.05.2007. године, издатог од стране Одељења за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке и имовинско-правне послове - Општинске управе општине Топола **не израђује се стратешка процена утицаја за План детаљне регулације за «БЛОК Б6» у Тополи**. На основу увида на терену евидентно је да се ради о коришћењу мање површине на локалном нивоу што неће значајније утицати на животну средину. Наведено мишљење је саставни део Плана детаљне регулације и налази се у Свесци III – Документациони део.

Основне мере заштите животне средине спроводе се кроз мере заштите, и то:

- Ваздуха;
- Површинских и подземних вода;
- Земљишта;
- Буке и вибрација;
- Јонизујећег зрачења.

Код изградње нових објеката или реконструкције и доградње постојећих објеката уколико се у њима обавља делатност која је потенцијални загађивач, у складу са важећим законским прописима, обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину.

У случају акцидентних ситуација, поштовати законске прописе који регулишу ову материју.

7.1.1. Заштита ваздуха

Праћење аерозагађења, односно квалитета ваздуха врши се мерењем емисије и имисије полутаната – загађујућих материја. Мерење емисије загађујућих материја обезбеђују загађивачи ваздуха. За контролу праћења квалитета ваздуха преко локалне мреже урбаних станица за праћење емисије загађујућих материја, нарочито чађи, СО, СО₂, таложних материја, суспендованих честица и приземног озона, надлежна је општина Топола.

7.1.2. Заштита површинских и подземних вода

Мере заштите површинских и подземних вода од загађења спроводе се изградњом комуналне инфраструктуре за одвођење отпадних, фекалних и атмосферских вода или минимално изградњом водонепропусних септичких јама.

7.1.3. Заштита земљишта

Неопхоно је организовати сакупљања и удаљавање чврстог отпадног материјала, јер он може загадити и заразити како земљиште, тако и ваздух и воду. Организовано одвожење комуналног отпада на простору у границама Плана детаљне регулације врши надлежно комунално предузеће.

7.1.4. Заштита од буке и вибрација

Прописима о заштити становништва од буке обухваћен је систем мера за заштиту од буке код планирања изградње објеката, односно употребе машина и опреме као извора буке (Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини - «Службени гласник РС», бр.54/92), па је сходно томе потребно код израде техничке документације за објекте применити важеће позитивне прописе из ове области.

7.1.5. Заштита од јонизујећег зрачења

Од могућих јонизујућих зрачења, заштиту спроводити сталним праћењем кретања и изградом катастра радиоактивности (радиоактивни громобрани, јонизујући јављачи пожара, рентген апарати), као и опремањем за смањење ове врсте загађења.

7.2. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

7.2.1. Заштита од земљотреса

Подручје Плана детаљне регулације се налази у сеизмичкој зони од 9° MKS. Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- Обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката;
- Обезбедити довољно слободних површина које прожимају изграђене структуре, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фундирању објекта;
- Поштовати планирану регулацију саобраћајница и међусобну удаљеност објеката.

7.2.2. Заштита од поплава

У границама подручја Плана детаљне регулације нема водотокова, док у ширем окружењу је река Јасеница са својим притокама. Регулацијом ових корита, као и њиховим редовним одржавањем штити се од поплава насеље Топола.

7.2.3. Заштита од пожара

Основну меру заштите против пожара представља добро организована и опремљена служба противпожарне заштите, док системи водоводне и хидрантске мреже представљају комплементарну функцију за ефикасну противпожарну заштиту, а зелене површине у оквиру грађевинских парцела имају улогу задржавања појавних пожара.

Заштита од пожара реализује се придржавањем следећих мера:

- Поштовати прописане мере за планирање и пројектовање заштитних инсталација и уређаја за обезбеђење од пожара;
- При пројектовању и изградњи објеката применити прописе противпожарне заштите;
- Лако запаљиве и експлозивне материје складиштити на начин прописан важећим законским прописима, уз одговарајућу сагласност и спроведене мере заштите од пожара.

7.3. ЗАШТИТА ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА

При пројектовању и извођењу објеката посебну пажњу обратити обавези изградње двонаменских склоништа, у складу са бруто грађевинском површином и наменом објеката, постојећом просторно-планском регулативом, важећим законским прописима, стандардима и техничким нормативима за склоништа, као и Одлуком општинског штаба цивилне заштите о утврђивању степена угрожености на територији општине Топола.

II - ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

1.1. Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајници, границама грађевинске парцеле, према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко – геодетским подацима.

1.2. Грађевинска парцела, по правилу има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама је постављена управно на осовину јавне саобраћајнице. Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогућава изградњу објекта у складу са решењем из Плана детаљне регулације, правилима грађења и техничким прописима.

1.3. По правилу грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија. Промена граница катастарских парцела се може вршити на захтев власника-корисника катастарских парцела израдом урбанистичког пројекта у складу са важећим законским прописима.

1.4. На простору у границама Плана детаљне регулације за објекте од општег интереса (јавне објекте) формиране су грађевинске парцеле дефинисане координатама детаљних тачака. За грађевинске парцеле намењене изградњи објекта који нису од општег интереса (јавне објекте) дата су правила парцелације дефинисана овим поглављима.

1.5. Величина грађевинских парцела, у зависности од врсте објекта, дата је табеларно.

Табела бр. 3 – Величина грађевинске парцеле

Намена	Врста објекта	Површина грађевинске парцеле (m ²)	
		минимално	оптимално
Становање са пратећим делатностима	СО	300	550
	ОПН	250	350
	ОНН	150	250

Уколико водови комуналне инфраструктуре пролазе преко грађевинске парцеле, површина заштитног коридора инфраструктуре се не рачуна у укупну површину грађевинске парцеле.

1.6. Најмања ширина фронта грађевинске парцеле, у зависности од врсте објекта, дата је табелом бр.4 – Ширина грађевинске парцеле.

Табела бр.4 – Ширина грађевинске парцеле

Намена	Врста објекта	Ширина грађевинске парцеле (m ²)	
		минимално	оптимално
Становање са пратећим делатностима	СО	12,00	15,00
	ОПН	10,50	13,00
	ОНН	5,00	10,00

Уколико је грађевинска парцела угаона најмања ширина грађевинске парцеле дата предходном табелом повећава се за 20%.

Препоручује се изградња објеката у непрекинутом низу на простору предвиђеном за становање са пратећим делатностима између улица: Нова 4 и 1300 каплара. На графичком прилогу бр. 4 - «План парцелације са елементима за обележавање јавних површина» приказан је предлог парцелације овог простора, тако да су добијене грађевинске парцеле оптималних површина за објекте у непрекинутом низу. Могуће је и укрупњавање-препарцелација ових грађевинских парцела.

1.7. Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу, односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те грађевинске парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна грађевинска парцела. Ширина приступног пута најмање износи 2,5m, док је оптимална ширина 3,0m.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

2.1. Објекти на грађевинској парцели постављају се:

- Као слободностојећи (СО) – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- У прекинутом низу (ОПН) – објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- У непрекинутом низу (ОНН) – објекат додирује обе бочне линије грађевинске линије.

Објекти у прекинутом или непрекинутом низу могу се градити уз предходно прибављену писмену сагласност суседа да се објекат може поставити на међну линију.

2.2. Грађевинска линија је означена на графичком прилогу бр. 5 – «План намене површина са правилима грађења и регулације».

2.3. Растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле, према типу изградње износи:

- За слободностојећи објекат (СО), на делу бочног дворишта претежно северне оријентације износи минимално 1,5m, односно на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације износи минимално 2,5m;
- За објекат у прекинутом низу (ОПН), на делу бочног дворишта износи минимално 2,5m;
- За објекат у непрекинутом низу (ОНН), први или последњи у низу, на делу бочног дворишта износи минимално 2,5m;
- Постојећи објекти чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од утврђених вредности, не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија.

2.4. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта (тачка пресека линије терена и вертикалане осе објекта) до коте слемена објекта.

2.5. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације, а дефинише се кроз следеће односе, и то:

- висина новог објекта мања је од ширине улице;
- висина новог објекта са венцем усклађује се са венцем суседног објекта;
- код замене градитељског фонда нови објекат заджава висину старог или суседних објеката.

2.6. Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену, не може бити нижа од коте нивелете јавног пута;
- кота приземља може бити највише до 1,2m виша од нулте коте;
- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота пода приземља утврђује се применом одговарајућих тачака овог поглавља;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.

2.7. Максимална спратност објеката је Су+П+1+Пк. Изградња подрумских и сутеренских просторија је дозвољена, осим ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

2.8. Максимални индекс или степен изграђености износи: - до 1,2 (брuto развијена површина објеката),

2.9. Максимални индекс или степен искоришћености – заузетости земљишта износи: – до 40% (брuto површина објеката – габарити објеката).

2.10. У оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, могу се поред главног објекта изграђивати и објекти пратећег садржаја који су у функцији главног.

Објекти пратећег саржаја могу бити спратности П+0, и на удаљености од минимално 1,5m од суседа.

Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа. Изузетно када су намењени трговини, личним и интелектуалним услугама објекти пратећег садржаја могу се поставити на грађевинској линији утврђеној овим Планом детаљне регулације, уз услов да се формирају као саставни део главног објекта.

2.11. Однос становања и пословања износи 50-90%:50-10%.

Пратећи садржаји који се могу обављати у оквиру стамбеног објекта морају бити еколошки и функционално примерени зони становања.

2.12. Делови објеката са испадима већим од 1,20m не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију и то на делу објекта вишем од 2,5m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију, односно регулациону линију.

2.13. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције објекта), и то:

- излози локала до 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0m (испод наведене ширине тротора није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу);
- излози локала до 0,90m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0m по целој ширини објекта са висином изнад 2,5m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0m од сломљене ивице тротоара са висином изнад 2,5m (у пешачким зонама према локацији);
- конзолне рекламе до 1,2m на висини изнад 2,5m.

2.14. Делови објекта са испадима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова и сл.) на нивоу првог спрата могу прећи грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада, и то:

- на делу предњег дворишта према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције испада износи до 1,20m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу бочног дворишта претежно северне оријентације (растојање од минимално 1,50m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,60m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације (растојање од минимално 2,50m до границе суседн парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,90m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу задњег дворишта (растојање од 5,00m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 1,20m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

2.15. Отворене спољне степнице које савладавају висину до 0,90m, могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

2.16. Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90m. Решењем косих кровова суседних објеката

који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

2.17. Кров објекта пројектовати као вишеводан са максималним нагибом до 35° у зависности од кровног покривача.

2.18. При пројектовању и изградњи објекта користити савремене грађевинске материјале. Обликовање и архитектуру прилагодити карактеру насеља.

2.19. Грађевинске парцеле се могу ограђивати под следећим условима, и то:

2.20. Сви објекти затечени испред регулационе линије, у појасу између две регулационе линије доношењем овог Плана детаљне регулације морају да буду уклоњени у циљу заштите општег (јавног) интереса. Постојећи објекти морају да буду удаљени од јавног пута на прописаном одстојању што се утврђује грађевинском линијом. Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу да се реконструишу или надзиђују.

У складу са правилима изградње, постојећи објекти могу да се реконструишу и дограђују или се на тим парцелама може вршити замена грађевинског фонда новом изградњом уз поштовање утврђене грађевинске линије. Постојећи објекти између регулационе и грађевинске линије, до уклањања, могу да промене намену, али без доградње и надградње.

2.21. Површинске воде, риголама и користећи постојећу конфигурацију терена, одвести према уличним сливницима кишне канализације.

2.22. Број објекта на грађевинској парцели није ограничен, под условом:

- да су испоштовани максимални степен изграђености и степен заузетости земљишта;
- да су испуњени услови међусобне удаљености, тако да су испоштовани услови противпожарне заштите.

2.23. Паркирање или гаражирање моторних возила се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавне саобраћајнице, према следећем критеријумима:

- становање.....1 место/једном стану;
- пословање.....1 место/70 m² површине.

Корисници објекта трговине и угоститељства паркираће на јавним паркинзима.

2.24. Организовано сакупљање и одвожење чврстог комуналног отпада из простора у границама Плана детаљне регулације врши надлежно комунално предузеће.

2.25. Потребно је обезбедити коришћење алтернативних извора енергије (биомасе, енергија сунца, енергија ветра...), при чему би се на овај начин обезбедило минимално 15% од потребне потрошње енергије.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНИЦЕ

3.1. На графичком прилогу бр. 3 – «План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем» приказане су све постојеће и планиране трасе друмског саобраћаја, које су дефинисане координатама темених и осовинских тачака са елементима кривина. Нумерички подаци дати су орјентационо док ће се главним пројектима дефинитивно одредити трасе друмског саобраћаја.

3.2. Ширине саобраћајница у границама Плана детаљне регулације дате су на графичком прилогу бр. 3 – «План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем» за сваку саобраћајницу појединачно.

3.3. Попречни нагиб коловоза јавних и интерних саобраћајница друмског саобраћаја је једностран или двостран и износи 2,5%, што ће се дефинитивно одредити идејним пројектима.

3.4. Радијуси кривина обележени су на графичком прилогу бр. 3 – «План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем».

3.5. Саобраћајнице извести са коловозном конструкцијом димензионисаном према очекиваном саобраћајном оптерећењу, са завршном обрадом од савремених коловозних застора.

3.5. Све саобраћајнице друмског саобраћаја су завршним – хабајућим слојем од асфалт-бетона.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА МРЕЖЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.1. Извођење радова на мрежама комуналне инфраструктуре потребно је радити у складу са важећим стандардима и техничким нормативима прописаним посебно за сваку инфраструктуру.

4.2. Секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електроинсталације, ТТ-мрежа, кабловски дистрибутивни систем, гасне инсталације) поставља се у појасу регулације.

4.3. За постављање секундарне мреже инфраструктуре у појасу регулације магистралног и регионалног пута потребни су услови и сагласност Јавног предузећа за путеве Србије.

4.4. Подземни водови инфраструктуре се могу постављати и на осталим грађевинским парцелама (изван појаса регулације), уз претходно регулисање међусобних односа са власником-корисником грађевинских парцела.

4.5. Надземни водови инфраструктуре се могу постављати и на осталим грађевинским парцелама (изван појаса регулације), уз претходно регулисање међусобних односа са власником-корисником грађевинских парцела.

4.6. По изградњи надземних водова инфраструктуре задржава се постојећи имовински статус на земљишту, осим за стубна места.

4.7. Ради обезбеђења функционисања инфраструктурног система обавезно се утврђује заштитни појас, у коме се не могу градити објекти и вршити радови супротно сврси, због које је заштитни појас успостављен. Ширина заштитног појаса се одређује према врсти инфраструктурног система.

4.8. У заштитном појасу се могу постављати други инфраструктурни системи, уз обавезу поштовања услова укрштања и паралелног вођења.

III - СПРОВОЂЕЊЕ

1. СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

На основу Плана детаљне регулације надлежни општински орган издаје заинтересованим лицима **Извод из урбанистичког плана** за подручје у границама овог урбанистичког плана.

Извод из урбанистичког плана потребно је да садржи све услове и податке неопходне за израду идејног пројекта, односно мора да садржи податке о регулационој линији, грађевинској линији и нивелационе услове.

Изградњи објеката може се приступити тек по претходно прибављеном одобрењу за изградњу. Одобрење за изградњу издаје надлежни општински орган, осим за изградњу објеката наведеним у члану 89. Закона о планирању и изградњи за које одобрење за изградњу издаје надлежно министарство за послове грађевинарства.

На графичком прилогу бр. 4 – «План парцелације јавног грађевинског земљишта са елементима за обележавање» дате су све грађевинске парцеле за уређење и изградњу јавног грађевинског земљишта са потребним аналитичко-геодетским елементима за обележавње, док за грађевинске парцеле осталог грађевинског земљишта уколико је потребно вршити парцелацију или препарцелацију земљишта обавезна је израда урбанистичких пројеката, на начин прописан члановима 65. и 66. Закона о планирању и изградњи објеката («Службени гласник РС», бр. 47/2003 и 34/2006).

2. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА

Графички део Плана детаљне регулације чине следећи прилози:

1.	Извод из Генералног плана Тополе (преиспитан 2003.).....	P = 1 : 5 000
2.	Геодетска подлога са границом урбанистичког плана.....	P = 1 : 1 000
3.	План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем.	P = 1 : 1 000
4.	План парцелације са елементима за обележавање јавних површина.....	P = 1 : 1 000
5.	План намене површина са правилима грађења и регулације.....	P = 1 : 1 000
6.	Синхрон план комуналне инфраструктуре.....	P = 1 : 1 000

3. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације урађен је у пет (5) истоветних примерака у аналогном облику и у четири (4) истоветна примерка у дигиталном облику.

Три (3) примерака у аналогном облику и један (1) примерак у дигиталном облику налазе се у Општинској управи општине Топола, по један (1) примерак у аналогном и дигиталном облику у Предузећу за планирање, пројектовање, геодетске услуге и консалтинг «Арплан» д.о.о. Аранђеловац, један (1) примерак у аналогном облику у «Јавном предузећу – Дирекција за изградњу општине Топола», ЈП Топола и један (1) примерак дигиталном облику у Служби за катастар непокретности Топола.

Доношењем Плана детаљне регулације за **«БЛОК Б6»** у Тополи престаје да важи Регулациони план централног подручја Тополе, преиспитан 2003. године («Службени гласник СО Топола», број 10/2002) и Правилник о привременим правилима грађења у општини Топола («Службени гласник СО Топола», број 10/2003) у делу обухваћеном границама наведеног урбанистичког плана.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у «Службеном гласнику СО Топола».

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

Број: 35-20/2007-05

Дана:27.07.2007. године

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ,

ГРАФИЧКИ ДЕО - СВЕСКА II -

1.	Извод из Генералног плана Тополе (преиспитан 2003.).....	P = 1 : 5 000
2.	Геодетска подлога са границом урбанистичког плана.....	P = 1 : 1 000
3.	План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем.	P = 1 : 1 000
4.	План парцелације са елементима за обележавање јавних површина.....	P = 1 : 1 000
5.	План намене површина са правилима грађења и регулације.....	P = 1 : 1 000
6.	Синхрон план комуналне инфраструктуре.....	P = 1 : 1 000

**ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО
- СВЕСКА III -**

САДРЖАЈ

1. ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ И ДОНОШЕЊУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА.....28

2. ПОДАЦИ О ОБАВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ, ЈАВНОМ УВИДУ
И ДРУГИМ РАСПРАВАМА О УРБАНИСТИЧКОМ ПЛАНУ.....31

3. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА
СА СТАВОМ ОБРАЂИВАЧА И КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ
О ДОСТАВЉЕНИМ ПРИМЕДБАМА НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН.....35

4. ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА.....38

**І - ОДЛУКЕ
О ИЗРАДИ И ДОНОШЕЊУ
УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА**

ОДЛУКА О ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

II - ПОДАЦИ
О ОБАВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ,
ЈАВНОМ УВИДУ И ДРУГИМ РАСПРАВАМА
О УРБАНИСТИЧКОМ ПЛАНУ

**ПОДАЦИ О ОБАВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ,
ЈАВНОМ УВИДУ И ДРУГИМ РАСПРАВАМА
О УРБАНИСТИЧКОМ ПЛАНУ**

Пре излагања Плана детаљне регулације на јавни увид, у складу са чланом 52. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 47/2003 и 34/2006) и члановима 28-33. Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид («Службени гласник РС», број 12/2004), План детаљне регулације подлеже стручној контроли Комисије за планове.

Након обављене стручне контроле, План детаљне регулације је био излажен на јавном увиду у периоду од 06.07.2007. до 20.07.2007. године.

У току јавног увида нису приспеле писмене примедбе, што је констатовано на седници Комисији за планове од 23.07.2007. године, која је дала мишљење надлежном органу за доношење урбанистичког плана да је План детаљне регулације урађен у складу са важећим законским прописима и да се урбанистички план може усвојити.

У прилогу овог поглавља налазе се записници, извештаји и закључци Комисије за планове општине Топола, као Оглас о стављању Плана детаљне регулације на јавни увид, објављен у листу «Политика» дана 05.07.2007. године.

**ЗАПИСНИЦИ, ИЗВЕШТАЈИ И ЗАКЉУЧЦИ
КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ ОПШТИНЕ ТОПОЛА**

**ОГЛАС О СТАВЉАЊУ НА ЈАВНИ УВИД
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

**III - ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА**

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Одговарајућим урбанистичким планом, **Планом детаљне регулације** утврђено је потребно јавно грађевинско земљиште, тако да се предвиђа задржавање успостављене урбане матрице у оквиру блока, уз планирање нове регулације која се успоставља на основу расположивих просторних могућности у блоку, уз поштовање планиране саобраћајне мреже дефинисане урбанистичким плановима вишег реда, односно планира се регулација улице Нове 5, чиме се улица 1300 каплара повезује са улицом Трговачком.

Планом детаљне регулације дате су трасе водова комуналне инфраструктуре.

За потребе израде Плана детаљне регулације не приступа се изради стратешке процене утицаја, а у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину («Службени гласник РС», број 135/2004), јер је на основу увида на терену евидентно је да се ради о коришћењу мање површине на локалном нивоу што неће значајније утицати на животну средину.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА
О ДОСТАВЉЕНИМ ПРИМЕДБАМА
НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН**

У току јавног увида који је трајао од 06.07.2007. године до 20.07. 2007. године нису стигле примедбе на предлог **Плана детаљне регулације за «Блок Б6» у Тополи** у писаном облику.

IV - П Р О Г Р А М
ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА